

Entwurf

**Gemeinde Amtzell
Bebauungsplan "Goppertshäusern West"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Fassung vom 27.10.2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 14
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 18
5	Hinweise und Zeichenerklärung 19
6	Satzung 25
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 27
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 37
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 43
10	Begründung – Sonstiges 45
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 47
12	Begründung – Bilddokumentation 48
13	Verfahrensvermerke 50

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

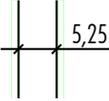
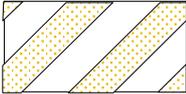
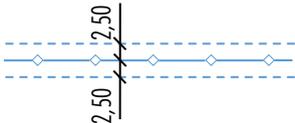
um weitere 50 % überschritten werden.

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

- 2.4** Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5** WH m ü. NN **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle
des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird
wie folgt gemessen:
bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnitt-
punkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im
Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-
gen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen ent-
sprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeb-
lich.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festset-
zungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN"
entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Be-
reich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6** FH m ü. NN **Maximale Firsthöhe über NN**
Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Haupt-
gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt
gemessen:
bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten
Punkt des Firstes
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festset-
zungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN"
entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich
liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.8  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV;
siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**; unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;
siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.11 E.../D... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
— E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
— D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.12  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche; (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18  Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Regenwasserkanal mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes und entsprechenden Schutzstreifens zu Gunsten des Versorgungsträgers; jeweils mit 2,50 m zu jeder Seite; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
 - über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
 - Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
 - Lagerung schwer transportabler Materialien
 - sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können

- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der jeweiligen Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Alternativ ist das o.g. Niederschlagswasser über Retentionsanlagen (Regenwasser-Zisternen) mit einer gedrosselten Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal (Stauraumkanal) abzuleiten.

Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art. Schädliche Verunreinigungen des von der Ableitung in den Schmutzwasserkanal ausgeschlossenen Niederschlagswassers sind unzulässig.

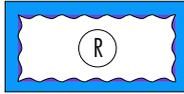
Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung wie oben beschrieben sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.

Die Anlage des Retentionsbereiches richtet sich nach der "Erlaubnis gem. § 6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" für die Errichtung von zwei Retentionsbecken im Zuge der abwassertechnischen Erschließung des Baugebietes Goppertshäusern, Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" des Landratsamtes Ravensburg (Bau- und Umweltamt, SG 403: Naturschutz) vom 12.07.2017.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung sowie zur Niederschlagswasserretention

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

2.22



Öffentliche Grünfläche zur Sicherung öffentlicher Leitungen

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

2.23



Private Grünfläche als Hausgarten

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

2.24



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Anlage einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von 10 Obsthochstämmen zur Entwicklung einer Streuobstwiese
- Extensivierung des Grünlandes

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

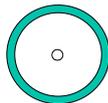
2.26



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 1,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.29 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung sowie zur Niederschlagswasserretention sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und als Extensivwiese zu entwickeln.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

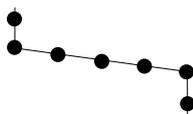
2.30 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes
"Goppertshäusern West" der Gemeinde Amtzell.

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Goppertshäusern West" der Gemeinde Amtzell

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

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen), sowie Nebenanlagen, Carpots und Garagen sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform alternativ Satteldach oder Walmdach (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)

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

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

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Bei Flachdächern, z.B. bei Garagen, können diese aufgeständert werden, sofern sie durch die Attika verdeckt bleiben.

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

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 12° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Geländeänderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und

Die erforderlichen Geländeänderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Geflecht, Gitter oder aus Latten auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken und Mauern zulässig.

Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten.

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

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 0,50 m zurück zu setzen (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.10 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4

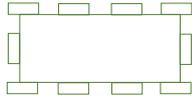
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



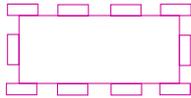
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt", (Nr. 4.36.072), innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



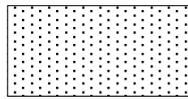
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** des angrenzenden Bebauungsplans "Goppertshäusern Teil 1" der Gemeinde Amtzell (siehe Planzeichnung);

5.2



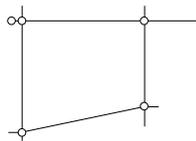
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** des angrenzenden Bebauungsplans "Winkelmühle Ost" der Gemeinde Amtzell (siehe Planzeichnung);

5.3



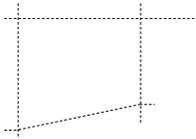
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.6

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.7

514/53

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.9 Natur- und Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante verwendet werden. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu minimieren, sollten deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Konkret sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

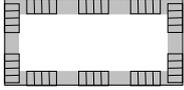
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die öffentlichen Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

5.10 Artenschutz/ vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.11.2015.

- 5.11  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.12  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt", (Nr. 4.36.072), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.13 
Regenwasserkanal **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal (wird verlegt) der Gemeinde Amtzell (innerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.14 
Regenwasserkanal **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal der Gemeinde Amtzell (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.15 
Schmutzwasserkanal **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasserkanal der Gemeinde Amtzell (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.16 
20-kV-Freileitung der EnBW **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.17



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der EnBW, innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung), wird außerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes erdverkabelt.

5.18 **Niederschlagswasserbehandlung und Bodenschutz**

Notüberläufe der privaten Retentionsanlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser der Retentionsanlage zugeführt werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.19 **Bodenschutz**

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

chung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

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

5.20 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.21 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

5.22 Ergänzende Hinweise

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Amtzell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte und Hausanschlüsse ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte bzw. Hausanschlüsse sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.23 Plangenaugigkeit

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

5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Amtzell den Bebauungsplan "Goppertshäusern West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 11.12.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 27.10.2017.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Goppertshäusern West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 27.10.2017.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 27.10.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigung
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze

– zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

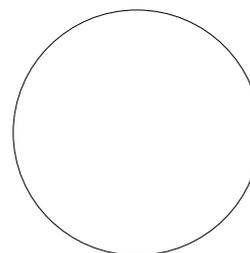
Der Bebauungsplan "Goppertshäusern West" der Gemeinde Amtzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" im Wege der Berichtigung angepasst.

Amtzell, den

.....
(Moll, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Gemeinde Amtzell beabsichtigt im Westen von Goppertshäusern, nördlich der Straße "Winkel-mühle" und westlich der Straße "Am Weiher" die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).
- 7.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nordöstlich am Ortsrand von "Amtzell" im Ortsteil "Goppertshäusern", im Westen der Straße "Goppertshäusern". Im Westen und Norden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen grenzt der Bebauungsplan "Winkel-mühle-Ost", im Osten der Bebauungsplan "Goppertshäusern Teil 1" an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West". Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes in dem Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt".
- 7.1.2.2 Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nrn. 514/1 (Teilfläche), 514/7 (Teilfläche) und 514/53.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich im Nordosten ein Lagerschuppen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

- 7.2.1.3 Die Topographie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mäßiges Gefälle Richtung Westen auf. Die Höhenlage reicht von etwa 580 m ü. NN bis etwa 590 m ü. NN. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Südosten sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die letzte Bauplatzvergabe in Amtzell war im Jahr 2013. Für das geplante Baugebiet Gopperthäusern Nord gab es für 20 Bauplätze etwa 70 Bewerber. Damals konnten schon nicht alle Bewerber berücksichtigt werden. Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Da in den letzten Jahren verstärkt auf Innenentwicklung geachtet wurde, ist diese nun kaum noch möglich. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch das interkommunale Gewerbegebiet Amtzell sind etwa 750 Arbeitnehmer in Amtzell tätig. Zusätzlich siedeln sich innovative Firmen in der "Hummelau", im Süden von Amtzell und in "Korb", im Nordwesten von Amtzell an. Durch die neuen Arbeitsplätze, steigt der Wohnbedarf nochmals an. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-kategorien"
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 1,00 ha. Der betroffene Landwirt verliert entsprechend Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte. Wie im Punkt "Erfordernis der Planung" jedoch schon angemerkt wurde, ist in Amtzell kaum noch weitere Innenentwicklung möglich. Der Siedlungsdruck ist in Amtzell bereits sehr hoch, was man an der großen Anfrage für Bauplätze erkennt. Durch die Ansiedelung weiterer Firmen, gibt es den Bedarf kurzfristig Wohnraum zu schaffen. Aus diesen Gründen, ist es erforderlich das Plangebiet im jetzigen Außenbereich zu entwickeln. Dabei wurde darauf geachtet, dass sich das Gebiet gut an die bereits bestehende Bebauung anfügt.
- 7.2.3.4 Die Gemeinde Amtzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als Entwicklungsflächen Wohnen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 1 (WA₁). Im Norden wird das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese werden im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Die Qualität dieses Standortes liegt vor allem in seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur. Im Osten, Süden und teilweise im Westen grenzt es an Bestandsbebauung an. Es sind zudem problemlose Anbindungen an die bestehenden Erschließungsanlagen möglich. Das Plangebiet liegt an der Straße "Am Weiher". Die Umsetzung der Planung am gewählten Standort ist plausibel, da er bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt ist.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, ein Hinzutreten des geplanten Wohnbauquartiers zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur zu erreichen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.239,30 m² und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - die Flächen schließen an einen im Zusammenhang bebaute Ortsteil an.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen (z.B. auf Grund von Nachfrage, Teile von Eigenheimen u.a. als Büro zu nutzen) sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll der Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Zudem soll die Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig der Nachfrage zur Deckung des fehlenden Wohnraumes gerecht werden.
 - Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Amtzell, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
 - Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für das allgemeine Wohngebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die Festsetzung der Überschreitung der Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet um weitere 50 % bedeutet, eine weitere Erhöhung um nochmals ("weitere") 50 % der Grundfläche und somit eine Gesamterhöhung auf 100 %, welche im vorliegenden Fall eine Gesamtversiegelung von max. 0,70 ergibt.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit Gebäudehöhen für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die topographischen Gegebenheiten im Plangebiet mit einem teilweise bis zu 8,00 m großen Höhenunterschied zwischen den südwestlich und nordöstlich ausgerichteten Grundstücksgrenzen, Gebäude talseitig mit bis zu zwei Geschoßebenen in Erscheinung treten können. Die unterste Geschoßebene kann dabei als teilweise belichtbares Untergeschoß errichtet werden, solange dieses Geschoß kein Vollgeschoss darstellt.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen für das allgemeine Wohngebiet (WA) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhen über NN wird gewählt, da somit einerseits in

allen Bereichen die Wand- bzw. Firsthöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definiert Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die notwendige Flexibilität gewährleistet werden kann. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird. Die First- und Wandhöhe der südlich und westlichen Grundstücken sind durch die Nähe zu den bereits bebauten Grundstücken niedriger, als die First- und Wandhöhen der nördlich gelegenen Grundstücke.

- 7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder als Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurden die Bereiche für notwendige Regenwasserzisternen ausgespart, damit diese nicht überbaut werden. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die Bauherrschaft ist darauf zu achten, dass im Rahmen der erstmaligen Erschließungsmaßnahmen der Baugrundstücke Hauskontrollschächte bzw. Hausanschlüsse sowie Zisternen angelegt werden. Diese sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten und damit ein uneingeschränkter Zugang zu gewährleisten. Da die Lage der Kontrollschächte bzw. Hausanschlüsse sowie Zisternen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zumeist nicht abschließend bekannt ist, wird darauf hingewiesen, dass deren Freihaltung und der uneingeschränkte Zugang auch dann zu gewährleisten sind, wenn sich diese innerhalb festgesetzter Baugrenzen bzw. festgesetzter Umgrenzungen von Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. befinden.

- 7.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.
- 7.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen für das Wohngebiet (WA) in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Amtzell zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).
- 7.2.6.5 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Straße "Am Weiher" und weiteführend in die Kreisstraße K 7990 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße "K 7990" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 32. Dadurch sind weitere Anbindungen an die A 96 Auffahrt "Wangen-West" gegeben.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Buslinie 7542 in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gegeben.
- 7.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt.

Die Haupteerschließungsstraße verläuft im Anschluss im Osten an die Straße "Am Weiher" mit einer Wendepalette mittig im Plangebiet. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Der Wendekreis im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit.

7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 7.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 7.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächer und Befestigten Hofflächen wird oberflächennah gesammelt und mit dem Straßenwasser in eine öffentliche Sammelmulde eingeleitet. Zusätzlich ist ein Retentionsbecken im Nordwesten eingeplant. Ein Teil des Wassers kann dort versickern. Das

überschüssige Wasser gelangt von dort aus in den Regenwasserkanal. Der im Westen des Plangebiets vorhandene Regenwasserkanal wird im Zuge der Erschließung in die öffentlichen Flächen verlegt.

- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.
- 7.2.10.3 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

7.2.11 Gebäudetypen

- 7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Im Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,35 fügt er sich in den Übergangsbereich zu der im Südosten und Westen anschließenden Bebauung ein. Er kann als Einzelhaus oder Doppelhaus in offener Bauweise mit bis zu zwei (Doppelhaus) bzw. drei (Einzelhaus) Wohnungen genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe. Es sind als Dachformen das Sattel- und Walmdach zulässig.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Goppertshäusern West" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) erfolgt.

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Goppertshäusern West" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.1.2.2 Auf der im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsfläche ist die Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung von 10 Obsthochstämmen mit Extensivierung des Grünlandes geplant. Diese Ausgleichsfläche wird als Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Goppertshäusern Teil I, 1. Teiländerung und Erweiterung" übernommen. Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf Grund der Neuberechnung des Retentionsbeckens, welche eine Vergrößerung umfasst, wurde eine Anpassung dieser Ausgleichsfläche vorgenommen. Die Anpassung umfasst eine Reduzierung im westlichen Bereich und eine Erweiterung um dieselbe Fläche im östlichen Bereich. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt durch die Änderung unberührt.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils "Goppertshäusern" und im Osten des Ortsteils "Winkelmühle". Es grenzt im Südosten an das Baugebiet "Goppertshäusern Teil 1" und im Südwesten an das Baugebiet "Winkelmühle-Ost" aus überwiegend zweigeschoßigen Wohnhäusern an. An der östlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Erschließung über die Straße "Am Weiher", welche im nördlichen Bereich des Plangebiets in einen Wirtschaftsweg übergeht. Die nach Westen hin abfallende Fläche befindet sich weitestgehend auf Wirtschaftsgrünland in landwirtschaftlicher Nutzung und

liegt zudem teilweise im nördlich der Fläche gelegenen Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072).

- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein schmaler Gehölzstreifen (überwiegend Sträucher, einzelne mehrstämmige, eher niedrige Bäume, wenige höhere Stauden), welcher das bestehende Baugebiet "Goppertshäusern Teil 1" eingrünt. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten. Lediglich in den Gehölzen am Südostrand können siedlungstypische Vogelarten (Heckenbrüter) vermutet werden, auch wenn die Gehölze durch die angrenzenden Nutzungen (Hausgärten und Wirtschaftsgrünland) beeinträchtigt werden (Ausbildung einer krautigen Saumvegetation erschwert oder verhindert; regelmäßiger Gehölzrückschnitt; Kompostmieten usw.; siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.11.2015.).
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Nördlich der Fläche liegt das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072), in welches sich das Plangebiet teilweise erstreckt. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW kartierten Biotop liegen nördlich der Fläche ("Eggenbach-Abschnitt Höhe Bremen bis Winkelmühle" Nr. 1-8224-436-8417 und "Eggenbach Winkelmühle N Goppertshäusern" Nr. 2-8224-436-1301)
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Flächen liegen im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente (würmzeitlicher Geschiebemergel). Aus den Moränensedimenten entstanden meist tief entwickelte Parabraunerden mittlerer Fruchtbarkeit. Den Lehmböden kommt als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe jeweils eine hohe Bedeutung zu. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist abgesehen von dem Bereich, wo die Straße "Am Weiher" in den Wirtschaftsweg übergeht, unversiegelt. Die Böden können daher ihre natürlichen Funktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf der Wiesenfläche bildet sich in geringem Umfang Kaltluft, jedoch kommt der Wiese keine besondere kleinklimatische Funktion zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gelände des Plangebiets fällt leicht nach Westen hin ab und reicht keilförmig in die bestehende Bebauung hinein. In dem Bereich herrscht keine besonders ausgeprägte Erholungsnutzung; der vorhandene Wirtschaftsweg endet in einer Sackgasse. Für das Landschaftsbild bedeutsame naturnahe Strukturen sind mit Ausnahme der schmalen Hecke am bisherigen Ortsrand nicht vorhanden.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der geplanten Bebauung geht auf Grund der Versiegelung Lebensraum verloren. Bei Umsetzung der Planung werden u.U. manche der im südöstlichen Randbereich stehenden Bäume bzw. Sträucher gefällt bzw. gerodet. Hierbei sind die Vogelschutzzeiten zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis hierzu. Für die ubiquitären und siedlungstypischen Vogelarten im Bereich der Hecke ist vorhabensbedingt nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen zu rechnen, da diese auch im künftigen Plangebiet neuen Brutlebensraum finden werden.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet erstreckt sich zwar teilweise in das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" hinein, die Errichtung von Baukörpern ist jedoch nur außerhalb des Schutzgebiets geplant. Auf dem im Landschaftsschutzgebiet liegenden Teil des Plangebiets soll eine Retentionsmulde entstehen sowie eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen zur Eingrünung des Ortsrands vorgenommen werden. Das Landschaftsschutzgebiet kann damit weiterhin uneingeschränkt zur Naherholung von den Dorfbewohnern genutzt werden. In die im weiteren Umfeld liegenden Biotop wird nicht eingegriffen; auch eine indirekte Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt mittel.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße bzw. der geplanten Bebauungsart (kleinteilige Wohnbebauung) nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftproduktion auf der überplanten Fläche entfällt und wird auf die angrenzenden Wiesenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung wird auf Grund der festgesetzten Gebäudehöhen in Verbindung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen auch am nördlichen Ortsrand keine relevante Fernwirkung entfalten. Durch die geplante

Bebauung wird der bestehende Ortsrand abgerundet. Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung (Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Norden), entsteht keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist teilweise mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft zu rechnen (Ausblick auf die Wiesenfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Im nördlichen Bereich des Plangebiets, welcher als Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) liegt, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die neben der Niederschlagswasserrückhaltung auch der Eingrünung dient und einen naturnahen Übergang zum Landschaftsschutzgebiet darstellt. Die Niederschlagswasserrückhaltung soll durch ein Retentionsbecken erfolgen. Dieses ist unter folgenden Ausführungen naturnah anzulegen:

- Entwicklung von Feuchtvegetation mit Seggen, Binsen und Hochstaudenfluren (dauerhafter Bestand der Sohle des Beckens mit diesem Biotoptypen)
- Um Arten der Feuchtlebensräume und zeitweilig wasserführenden Tümpeln (wie Z. B. Laubfrosch, Molche) einen Lebensraum zu geben, ist eine flache Wassermulde von ca. 50 qm Größe und 30-40 cm Tiefe anzulegen, die zeitweilig über mehrere Monate im Jahr Wasser führt (temporäres flaches besonntes Stillgewässer)
- Die Böschungflächen sind flach zu gestalten und mit einheimischen kräuterreichen Wiesenmischungen einzusähen und zu pflegen (2-3 schürige Mahd)
- Zur Einbindung in die Landschaft sind auf der äußeren Böschungsseite punktuell Strauchgruppen (unter 4 m Höhe) zu pflanzen
- Pflegemaßnahmen zur technischen Unterhaltung der Anlagen sind zulässig, dürfen allerdings nicht im Frühjahr, sondern erst im Hochsommer/ Herbst erfolgen.

8.2.3.3 Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im nordwestlichen Plangebiet festgesetzt, um geplante öffentliche Leitungen bzw. Kanäle zu sichern.

8.2.3.4 Im Westen des Gebiets wird angrenzend zur bestehenden Bebauung (Bebauungsplan "Winkel-mühle-Ost") eine private Grünfläche als Hausgarten festgesetzt. Hierdurch wird die Durchgrünung innerhalb der bestehenden bzw. geplanten Bebauung verbessert.

Zudem führt diese Festsetzung die Planungssystematik des angrenzenden Bebauungsplanes "Winkel-mühle Ost" konsequent weiter. Dort sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf ein Minimum

beschränkt, die Baugrundstücke sind überwiegend als private Grünflächen festgesetzt. Da die gegenständliche Planung im Westen Grundstücke betrifft, die von ihrem Zuschnitt her im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne liegen, ist es hier erforderlich eine einheitliche Systematik zu verfolgen, um einen harmonischen Übergang zwischen den Bebauungsplänen zu erreichen. Die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer erhalten hierdurch ein einheitlich nutzbares Grundstück.

Eine alternative Überplanung dieses Bereichs mit einer Wohnbaufläche hätte die jeweiligen Grundstücke unnötig zerschnitten und baulich nicht ausnutzbare Bauflächen geschaffen. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, weshalb hiervon abgesehen wurde.

- 8.2.3.5 Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden, im Straßenraum sowie auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- 8.2.3.6 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet, diese bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.7 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah sowie optisch ansprechend gestaltet werden, wird die Pflanzung von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.9 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 8.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden.
- 8.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.14 Um den vorhanden Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für das allgemeine Wohngebiet (WA) lassen das Satteldach und das Walmdach zu. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im Süden und Osten weisen überwiegend Satteldächer auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen in dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es jedoch sinnvoll, ein etwas breiteres Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

9.1.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Gleichzeitig sind die Bauvorschriften dahingehend ergänzt, dass die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ermöglicht wird.

- 9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**
- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.
- 9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.
- 9.2 Sonstige Regelungen**
- 9.2.1 Stellplätze und Garagen**
- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der geplanten Erschließung und der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,03 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,65	63,11 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,10	9,71 %
Sonstige Verkehrsflächen	0,02	1,94 %
Öffentliche Grünflächen	0,23	22,33 %
Private Grünflächen	0,03	2,91 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 18,46 %

- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 13
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 39
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 27
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 65

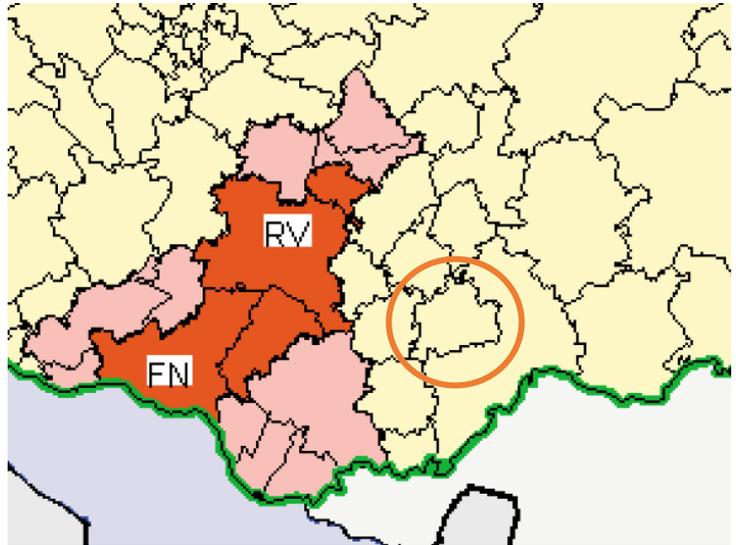
10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Haslach-Wasserversorgung, Neukirch
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Ravensburg
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Alco-Süd, Amtzell
- 10.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

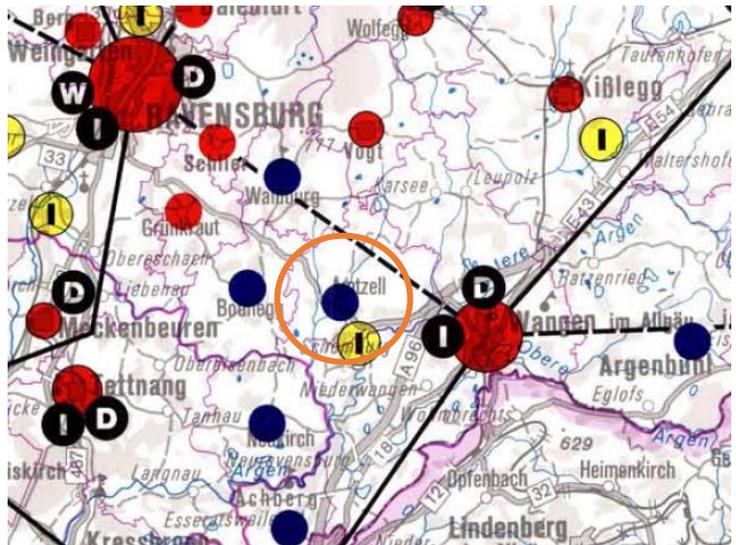
Verkehrsflächen	€	136.400,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	303.600,-
Gesamt	€	440.000,-

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

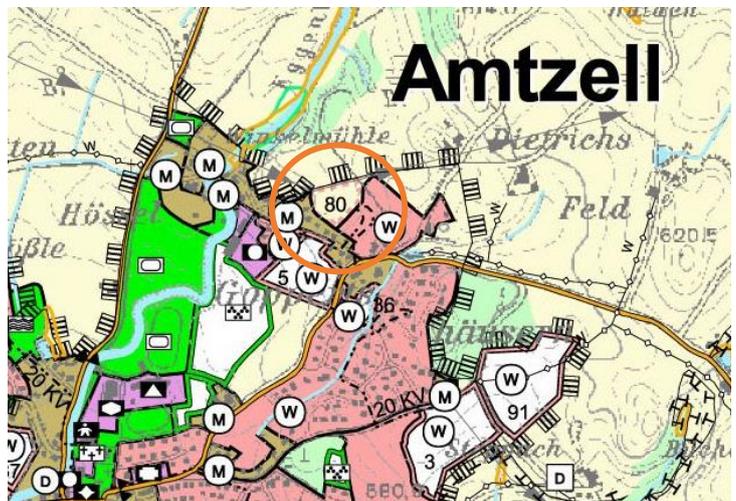
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996; Karte "Siedlung", Darstellung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung".



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als geplante Entwicklungsfläche Wohnen, im nördlichen Teilbereich, Darstellung als landwirtschaftliche Fläche



Blick von Norden Richtung Süden auf das Plangebiet



Blick von Westen auf die Erschließungsstraße "Am Weiher"



Blick von Süden auf das im Plangebiet bestehende Gebäude



Blick von Westen Richtung Osten auf das Plan-
gebiet



Blick von Südostem auf
die bestehende Ortsrand-
eingrünung



Blick von Norden auf die
bestehende Nachbarbe-
bauung und die 20 kv-
Freileitung



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

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

Amtzell, den

.....
(Moll, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Amtzell, den

.....
(Moll, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

Amtzell, den

.....
(Moll, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Amtzell, den
(Moll, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Goppertshäusern West" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Amtzell, den
(Moll, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Goppertshäusern West" und die örtlichen Bauvorschriften ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amtzell, den
(Moll, Bürgermeister)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtzell wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Goppertshäusern West" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Amtzell, den
(Moll, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.10.2017

Planerin:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S. Baumgärtner)

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