

GEMEINDE AMTZELL

BEBAUUNGSPLAN „PFÄRRICHER BERG“

Begründung

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsplan

17.12.2012
Satzungsbeschluss



Begründung

zum Bebauungsplan „Pfärricher Berg“
gemäß § 9(8) BauGB

und zu den Örtlichen Bauvorschriften 'Pfärricher Berg'
gemäß § 74(7) LBO

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Erschließung

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

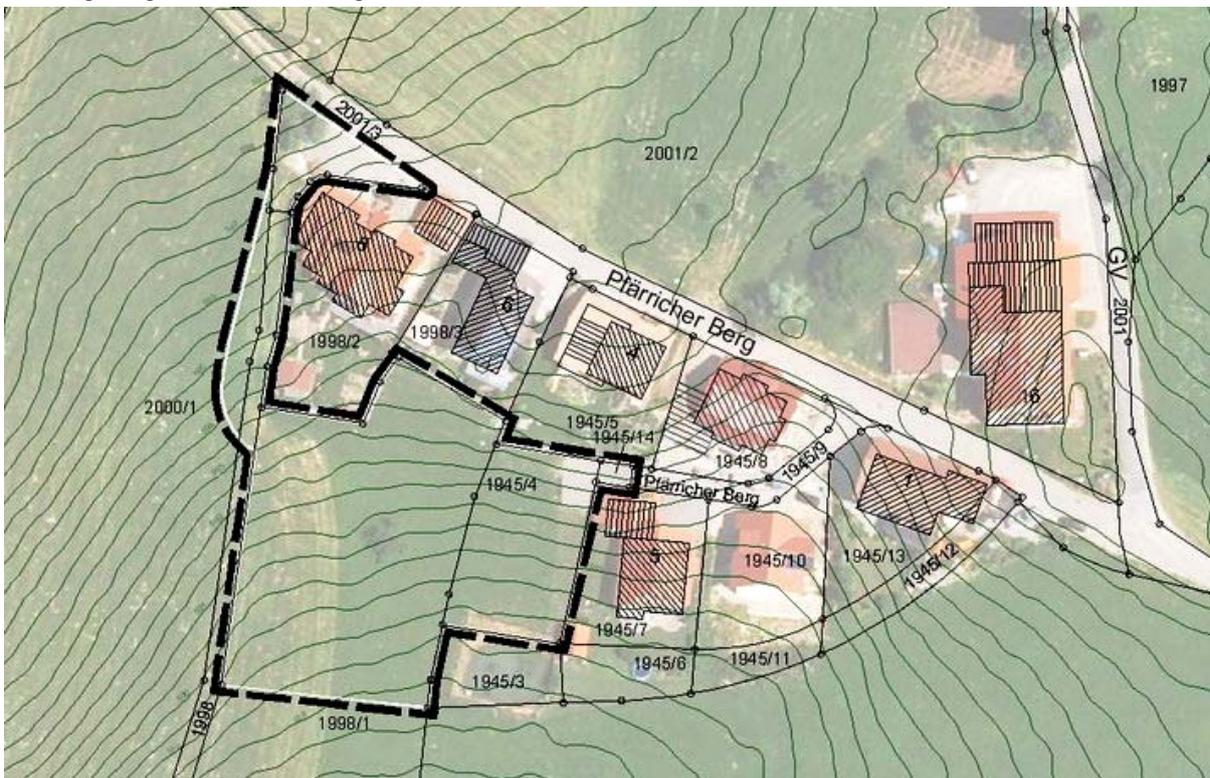
1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1945/4, 1945/14 und die Teilflurstücke Nr. 1998 (Wirtschaftsweg) 1998/1, 2000/1, 2001/3 (Str. Pfärricher Berg). Die Gebietsabgrenzung ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet umfasst ca. 0,27 ha.



1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Planung dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Das Plangebiet ist derzeit größtenteils als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplante Arrondierung und Bauflächenergänzung wäre unzulässig. Der Bebauungsplan wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und den städtebaulichen Ordnungsrahmen für die Errichtung von vorwiegend wohngenutzten Gebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet zu schaffen und die erforderliche Erschließung zu sichern.

Das Plangebiet ist Teil der Siedlung Pfärricher Berg und befindet sich im Teilort Pfärrich, Gemeinde Amtzell. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist südlich der Straße Pfärricher Berg durch Wohnnutzung geprägt. Nordöstlich befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Die geplante Bebauung bildet den südwestlichen Siedlungsrand und soll sich nach Art und Maß der Nutzung am Bauzusammenhang der benachbarten Bestandsgebäude orientieren. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden und Westen stößt an die Grenzen des ausgewiesene Landschaftsschutzgebiets ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘.

Zur Verkehrserschließung und zur Ver- und Entsorgung der Bauflächen soll ein Ringschluss der vorhandenen Stichstraße zur Straße Pfärricher Berg hergestellt werden. Damit wird auch die Verkehrssituation für die bestehende Bebauung verbessert, da für die Erschließung der 2. Baureihe am Pfärricher Berg derzeit keine Wendemöglichkeit auf öffentlichem Grund besteht, was unter anderem die Müllentsorgung und den Winterdienst erschwert. Der Ausbau der Erschließungsstraße im Bereich der derzeitigen landwirtschaftlichen Zufahrt auf Flurstück 1998 greift geringfügig in die Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets ein. Eine relevante Beeinträchtigung der Schutzziele besteht nicht. Eine Befreiung wurde vom Landratsamt Ravensburg in Aussicht gestellt. Das anfallende Niederschlagswasser kann in die vorhandene Retentionsmulde auf Flurstück 1945/3 eingeleitet werden. Das Retentionsvolumen ist ausreichend bemessen. Eine landschaftliche Einbindung der Bebauung erfolgt durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche und durch die im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 650 qm (40% der WA-Fläche von ca. 1560) deutlich unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

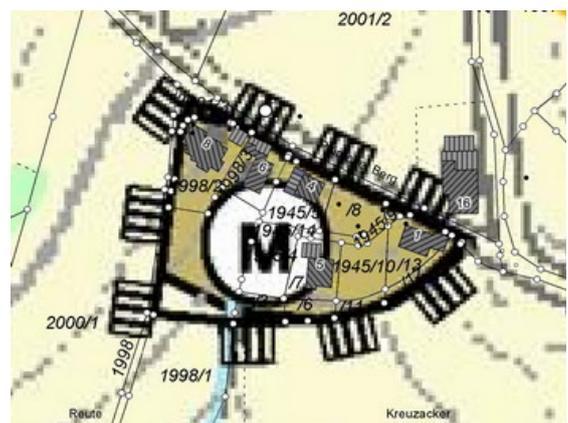
Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die planungsrechtlich begründeten Vorhaben unterliegen darüber hinaus nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtzell als gemischte Baufläche dargestellt. Eine kleine Teilfläche im Südwesten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Siedlung ist mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Hofstelle nördlich der Sammelstraße aus der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘ ausgespart. Die Planung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

Der Bebauungsplan ‚Pfärrich‘ (genehmigt am 24.07.2002) schließt nördlich und östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Pfärricher Berg‘ an. Im Bebauungsplan ‚Pfärrich‘ sind Art und Maß der Nutzung folgendermaßen festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet, zulässige GRZ 0,35 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. Wandhöhe 3,6 m und Gebäudehöhe 7,0 m. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften sind Satteldächer von 32-36° zulässig.



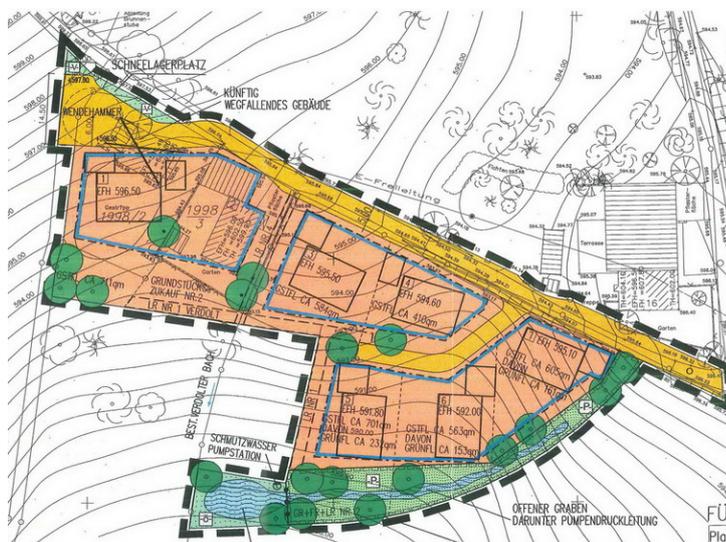
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Bereich der Anschlüsse an die Sammelstraße ergeben sich geringfügige Flächenüberschneidungen mit dem Geltungsbereich des alten Bebauungsplans. Der ehemals vorgesehene Wendehammer auf Flst.Nr. 2001/3 wurde nicht ausgeführt und die realisierte Zufahrtssituation zu Haus Nr. 8 entspricht nicht den zeichnerischen Festsetzungen aus dem Jahr 2002. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

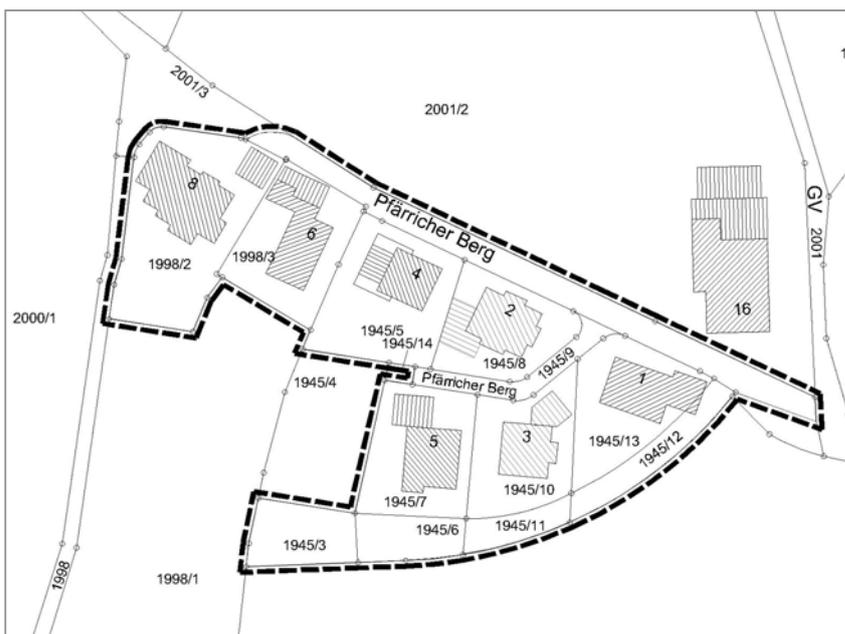
Im Norden des Flurstücks 1998/1 erfolgt im Bebauungsplan 'Pfärricher Berg' eine Grünflächenausweisung. Die Fläche war im Bebauungsplan von 2002 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass die Fläche einem der angrenzenden Grundstücke zugeschlagen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ‚Pfärricher Berg‘ und der örtlichen Bauvorschriften in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft treten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Pfärrich' wird geändert.



Bebauungsplan ‚Pfärrich‘ aus dem Jahr 2002

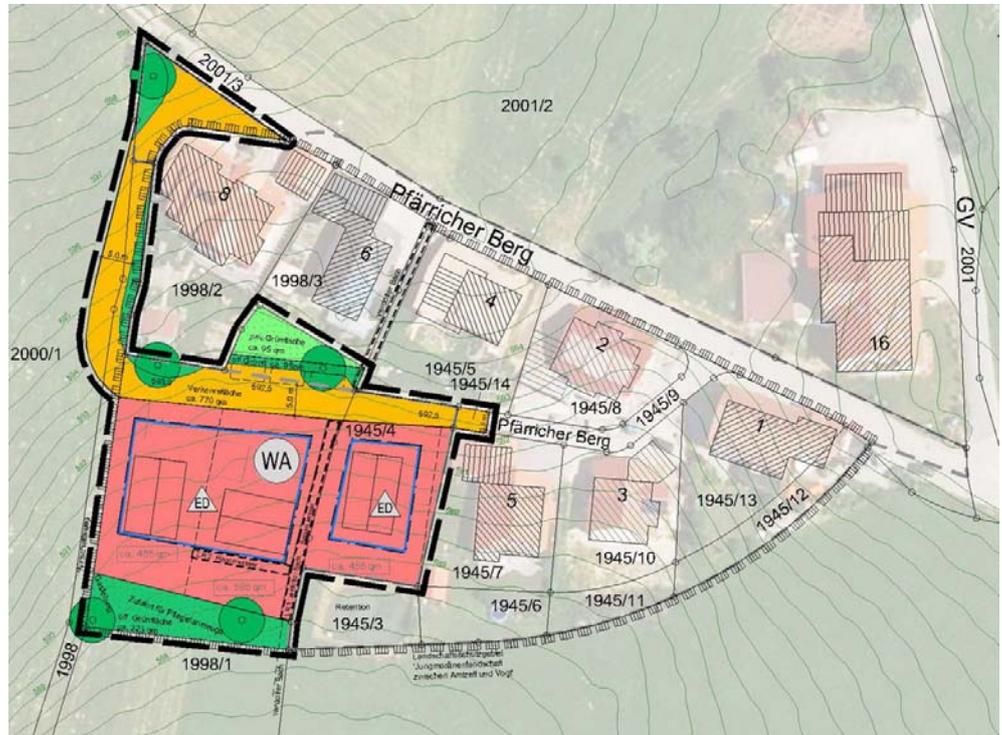


Geänderter Geltungsbereich Bauungsplan ‚Pfärrich‘ aus dem Jahr 2002

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Der Teilort Pfärrich und die Siedlung Pfärricher Berg befinden sich ca. 2,5 km östlich von Amtzell. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Siedlung auf einer Höhe von ca. 588-598 m ü.NN. und fällt nach Süden ab. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Futterwiese genutzt.



2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird entsprechend dem Bedarf und dem faktischen Gebietscharakter im ländlichen Umfeld getroffen. Im Sinne einer angemessenen Siedlungsarrondierung und der dorferträglichen Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt 3 Gebäude in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. In diesem Bereich des Dorfes sollen aufgrund der begrenzten Erschließungsgegebenheiten und aufgrund der bisher in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzung vorrangig Wohnnutzungen und keine störenden gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden. Die dorfräumlichen Voraussetzungen und die begrenzten Erschließungsgegebenheiten begründen auch den Ausschluss von Läden- Schank- und Speisewirtschaften. Im Bereich Pfärricher Berg soll keine Konkurrenz zu bestehenden Versorgungseinrichtungen entstehen. Nichtstörende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe sollen hingegen zulässig sein. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, orientiert sich die Zulässigkeit von Nutzungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans 'Pfärrich' aus dem Jahr 2002.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen sowohl eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere als auch eine Anordnung der Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Die ausgewiesenen Baufelder berücksichtigen auch den verdolten Bachlauf, der das Gebiet von Norden nach Süden durchfließt. Die Verdolung befindet sich weitgehend auf privaten Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen der Geschossflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen orientieren sich an der benachbarten dörflichen Baustruktur. Das Maß der Nutzung wird im WA für die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Unter Berücksichtigung der gem. §19 BauNVO zulässigen 50%igen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten ist eine max. 60%ige Überbauung der Grundstücke zulässig. Diese Festsetzung ist angesichts des zu bewältigenden hängigen Geländes erforderlich.

Die maximale Außenwandhöhe und Gebäudehöhe erlauben die Errichtung von Gebäuden, die vergleichbar der Bestandsbebauung falseitig max. 2-geschossig in Erscheinung treten. Die Höhen orientieren sich an den östlich angrenzenden Wohngebäuden. Die Festsetzung von Baumpflanzgeboten in einer öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Ortsrand gewährleistet die landschaftliche Einbindung und unterstreicht den ländlichen Siedlungscharakter.

Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll verhindert werden, dass infolge der mit einer hohen Wohnungszahl verbundenen Zahl der erforderlichen Stellplätze angesichts der bewegten topografischen Situation unverträgliche Eingriffe in die Freiflächen der Baugrundstücke verbunden wären. Die Festsetzung der Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser) und die Begrenzung der Zahl der Wohnungen sind als Grundzug der Planung zu sehen.

2.3 Erschließung

Verkehr

Die Bauflächen werden über die Straße ‚Pfärricher Berg‘ erschlossen. Die Straße wird in Form einer geschlossenen Schleife im Nordwesten an die vorhandene Sammelstraße angeschlossen. Der Durchstich macht eine Wendeplatte entbehrlich. Die Anschlussbreite im Osten beträgt lediglich 3,5 m. Zwei Aufweitungen gewährleisten auf einer Teilstrecke sowohl Pkw-Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit als auch die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum. Die gewählte Ausbaubreite erlaubt eine geordnete Müllentsorgung und die ungehinderte Zufahrt von Rettungsfahrzeugen. Mit dem Ringschluss verbessert sich auch die bestehende Erschließungssituation für die Gebäude Nr. 2 und 5.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im südlichen Ast der Straße ‚Pfärricher Berg‘ ist sowohl ein Regenwasser- als auch ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Am westlichen Gebietsrand verläuft eine Gasleitung.

Oberflächenwasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Straßen, Dächern und befestigten Hofflächen wird oberflächennah gesammelt und in die auf Flurstück 1945/3 vorhandene Sammelmulde eingeleitet. Diese besitzt einen gedrosselten Ablauf in den verdolten Bach südlich des Plangebiets. Das vorhandene Retentionsvolumen ist für die geplanten Bauvorhaben ausreichend bemessen.

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird auf diese Weise bereits am Ort der Entstehung versickert. Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter setzt eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus.

Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

3. **Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist keine Umweltprüfung und auch kein Umweltbericht erforderlich. Es liegt keine Beeinträchtigung eines Schutzgebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Die Siedlung Pfärricher Berg ist vom Landschaftsschutzgebiet ‚Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt‘ umgeben. Die Gebietskulisse wird durch die Anlage der Erschließungsstraße berührt. Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch die Arrondierung der Siedlung ist nicht anzunehmen. Nordöstlich der Straße befindet sich das Kartierte Biotop (Nr. 8224-436-0145) Fischweiher Pfärrich mit Röhrichtbeständen auf einem Geländeniveau von ca. 590 m ü.NN. Die Fläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Futterwiese genutzt. Auf dem Flst.Nr. 1998/1 befindet sich ein Obstbaum, der nicht erhalten werden kann. Als Ersatz für den Straßenbaum, der ehemals die nordwestlichen Wegeeinmündung markierte, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt ca. 0,16 ha Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Die vorhandene Verkehrsfläche wird auf ca. 0,07 ha vergrößert. Der Bebauungsplan enthält als grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung der inneren Durchgrünung und der südwestlichen Ortsrandeingrünung die Festsetzung von ca. 0,04 ha öffentlicher Grünflächen und Pflanzgebote für standortheimische Bäume. Weiterhin wird ein modifiziertes Entwässerungssystem und eine Reduzierung der Versiegelungen im Bereich privater Stellplätze festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, so dass eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich ist.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden folgendermaßen eingeschätzt:

Tiere und Pflanzen

Nach §10 BNatSchG werden besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten sowie geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die nach der Vogelschutz-RL geschützten europäischen Vogelarten durch die Verbotsregelungen des § 44 BNatSchG geschützt.

Die Fläche wird derzeit als Futterwiese intensiv genutzt. Landwirtschaftliches Grünland gilt allgemein als Lebensraum von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Habitate von besonderer Bedeutung für die Funktionen des Naturhaushalts wie alte Waldstandorte, gestufte Waldränder, ungestörte und naturnahe Fließgewässerabschnitte mit wertvollen Gehölzsäumen, Feucht oder Trockenstandorte, die besonderen Lebensraumsprüchen genügen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Populationen besonders geschützter Arten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet tangiert jedoch das Verbreitungsgebiet des Neuntöters, ein Vogel der bevorzugt in halboffenen Landschaften mit Anteilen von Dornengebüschen vorkommt. Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Brutstrukturen ist ein Brutvorkommen des Neuntöters im engeren Plangebiet jedoch unwahrscheinlich. Die Fläche eignet sich lediglich als (Teil-) Nahrungshabitat oder Durchzugsraum. Im Landkreis Ravensburg wurden ca. 25.000 ha potentielle Neuntöterlebensräume erfasst. Das Vorhaben liegt auf einem Standort der Priorität 2. Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 0,25 ha des potenziellen Neuntöter-Lebensraums und damit ein sehr geringer Flächenanteil verloren. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme und des verbleibenden Habitatangebots im räumlichen Umfeld ist die Fläche für die heimische Tier- und Pflanzenwelt als nicht essentiell einzustufen. Die beanspruchten Flächen bilden nur einen geringen Teil des Nahrungs- und Brutreviers von heimischen Vögeln, Fledermäusen und Insekten. Der Verlust einzelner Reviere führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung lokaler Populationen. Nahrungsgäste im Plangebiet können Tierarten des Siedlungsbereiches und der Agrarlandschaft sowie des Waldes und des Gewässerrandes sein. Diese Nahrungsgäste können infolge der Ausweitung der baulichen Nutzung verdrängt werden und müssten auf benachbarte Bereiche in der freien Landschaft ausweichen. Es stehen in erreichbarer Umgebung geeignete Ersatzlebensräume zur Verfügung. Die ökologischen Funktionen werden durch die Planung nicht relevant beeinträchtigt und durch die Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen auch in Zukunft im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b bzw. europäische Vogelarten sind nicht erkennbar. Ein relevantes Defizit für das Schutzgut Arten und Biotope verbleibt nicht.

Das FFH-Gebiet 'Untere Argen und Seitentäler' befindet sich ca. 300 m südlich des Plangebiets. Die im FFH-Gebiet geschützten Lebensraumtypen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebiets ist nicht anzunehmen, wenn nur insektenfreundliche Dauerbeleuchtung im Außenbereich und nur gering reflektierende Photovoltaikmodule zur Anwendung kommen.

Boden

Der Boden im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und weist eine mittlere Ertragskraft und eine mittlere Bedeutung für die Erfüllung der Bodenfunktionen auf. Es handelt sich im Plangebiet nicht um Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen von ca. 1700 qm planungsrechtlich vorbereitet. Nur ein geringer Anteil dieser Versiegelung wäre auch nach dem bisher geltenden Planungsrecht zulässig gewesen. Durch die Planung wird damit ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Demgegenüber wird auf ca. 330 qm eine Ausweisung öffentlicher Grünflächen getroffen, die extensiv zu bewirtschaften sind. Dazu kommen ca. 95 qm privates Grün und 80 qm Verkehrsgrün. Weitere gärtnerisch genutzte Grünflächen in der Größenordnung von mindestens 600 qm entstehen auf den Baugrundstücken aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundfläche. Private Stellplätze werden mit offenen Belägen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit ausgeführt. Da nach § 13a (2) 4 BauGB keine Ausgleichspflicht besteht, möchte die Gemeinde von Ausgleichsmaßnahmen absehen. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz beachtet.

Wasser

Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Das südlich des Plangebiets befindliche Gewässer II. Ordnung wird als Vorfluter genutzt. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Klima und Luft

Frischlufschneisen werden durch die Planung nicht betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Siedlungsgefüges und des Ortsbildes sind aufgrund der Festsetzungen und der Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Die Fläche war bisher nicht öffentlich als Erholungsfläche zugänglich. Der Wegfall als landwirtschaftliche erscheint angesichts des Gewinns an Bauflächen akzeptabel. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für Menschen sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelungsumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung dennoch genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der benachbarten Wohnbebauung. Die Festsetzungen unterstützen überdies die Forderung nach energiesparenden Bauweisen mit kompakten Außenhüllen. Die Regelungen zur Gestaltung un bebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Gelände verlauf trägt zudem dem Gebot zum schonendem Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe der Stützmauern und Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Erhöhung der Zahl nachzuweisender Stellplätze auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilitätsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen auch aus topografischen Gründen sparsam bemessen. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind kaum vorhanden.

Begründung

Aufgestellt:

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zulässig sind weiterhin gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind gem. § 1(5) BauNVO die in § 4(2) Nr. 2 genannten

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die in § 4(3) Nr. 4 und 5 genannten

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

1.3 Wandhöhe und Gebäudehöhe § 16, § 18 BauNVO

Die max. Wandhöhe (WH) und die max. Gebäudehöhe sind begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.

Die angegebenen absoluten Höhen sind Höchstwerte. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt). Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante Dach bzw. Dachfirst (höchster Punkt).

2. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

- 3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB**
Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze**
- 4.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude im Sinne von § 2(2) LBO handelt, sind nur bis zu einem Volumen von 40 m³ je Baugrundstück zulässig.
- 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden §9(1) 6 BauGB**
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 6. Verkehrsflächen §9(1) 11 BauNVO**
Die im Lageplan dargestellte Flächenaufteilung (Mischfläche/Verkehrsgrün/öffentliche Stellplätze) und die Standorte der Straßenbäume sind unverbindlich.
- 7. Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB**
- 7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 7.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.
LR1 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Regenwasserkanal)
LR2 Leitungsrecht zugunsten des Grundstücksnachbarn zur Ableitung des Regenwassers.
- 8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB**
- 8.1 Öffentliche Grünflächen
Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung, der Erholung, der inneren Durchgrünung und der Regenwasserableitung und sind naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Möblierung) sowie die Zufahrt zur öffentlichen Regenwassersammelmulde sind zulässig.
- 8.2 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen dienen als Wohngarten. Bauliche Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) sind unzulässig.
- 8.3 Baumpflanzungen
Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Erhaltung vorhandene Bäume wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
- 8.4 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist der öffentlichen Retentionsmulde auf Flst.Nr. 1945/3 zuzuführen. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

- 8.5 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken).
- 8.6 Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchten zulässig.
Hinweis: Insektenfreundliche Leuchten sind insektendicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. Natriumdampfhochdruck- oder LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.
- 8.7 Photovoltaikanlagen sind nur mit gering reflektierender Oberfläche zulässig.
Hinweis: Die Maßnahme dient dem Schutz von Insekten, die von polarisiertem Licht angelockt werden. Nach dem gegenwärtigen Stand der Technik reflektieren weniger als 8% Licht. Dies kann durch monokristalline Module, entspiegelte Oberflächen, Strukturglas und Kreuzmuster erreicht werden (Solarzellen mit nicht-polarisierender, weißer Umrandung und weißem Gitter). Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, Verdichtungen sind zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Baugrund

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

5. Belange der Landwirtschaft

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

Textlicher Teil

Aufgestellt:

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet 'Pfärricher Berg'

Hinweis:

Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Pfärricher Berg‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Stellplatzanforderungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien unzulässig.

1.2 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer. Davon abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen sowie für Garagen und Carports.

1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im Lageplan eingetragen. Davon abweichende Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude.

1.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Im Plangebiet sind Gaupen und pro Gebäude max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig. Dabei gilt folgendes:

- Gaupen sind nur als Schlepp- oder Giebelgaupen bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.5 Dachdeckung

Die Dachdeckungen sind aus nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Farbe der Dachdeckung: Grau bis Anthrazit sowie Rot bis Rotbraun. Abweichende Farbgebungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Anfallendes Aushubmaterial ist so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.

2.1 Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände.

2.2 Geländeauffüllungen sind nur zulässig bis max. 0,5 m in Bezug auf das Bestandsgelände.

2.3 Weitere Anpassungen des Geländeniveaus sind zulässig zur Anpassung an das Niveau der Erschließungsstraße oder an das angrenzende Grundstück.

2.4 Stützmauern sind zulässig bis max. 1,5 m Höhe.

2.5 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf max. 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt. Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

3. Stellplatzanforderung gem. § 74(2)

Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Moll