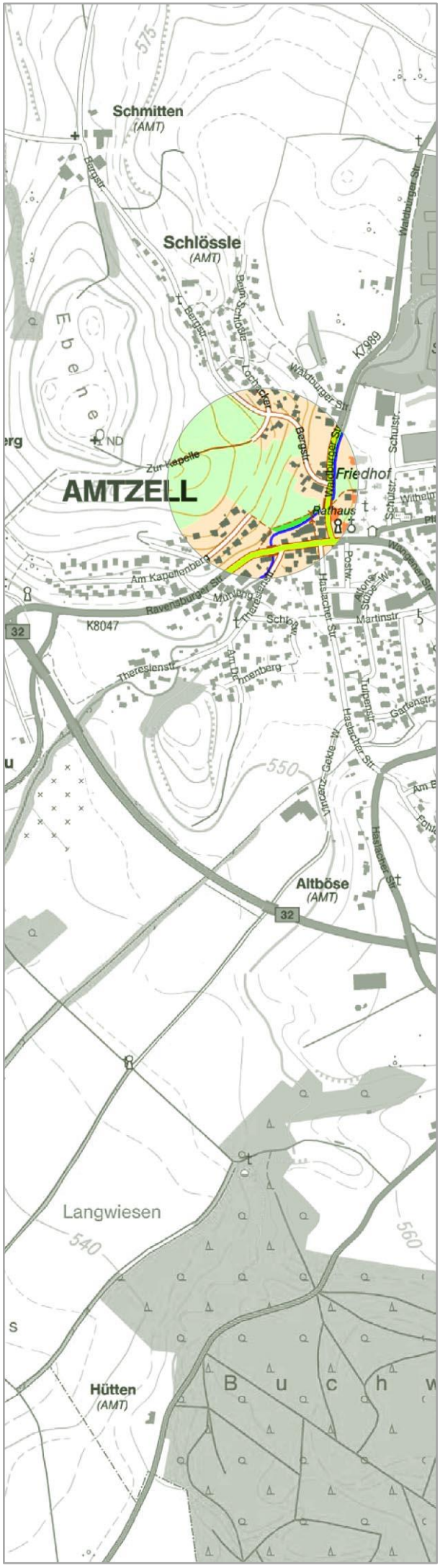
Fassung 06.08.2020
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Gemeinde Amtzell

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	18
4	Hinweise und Zeichenerklärung	23
5	Satzung	31
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	45
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	51
9	Begründung – Sonstiges	53
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	57
11	Begründung – Bilddokumentation	58
12	Verfahrensvermerke	60

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
1.5	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBL. S. 597)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

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

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen)

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

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

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

2.4 Z ....

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße,

Zusätzlich sind Penthousegeschoße/Terrassengeschosse als Nicht-Vollgeschoß gem. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.5 GH .... m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 WH .... m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 $GH_{Verbindungsbau}$ .... m ü. NN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN für Verbindungsbauten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Pultdach bzw. Flachdach muss die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden. Dies gilt nicht für die Gesamthöhe von Verbindungsbauten ($GH_{Verbindungsbau}$).

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschoßes die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß bezüglich der Geschoßfläche, um mind. 25 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre sowie Aufzüge bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Verbindungsbauten sind zulässig; der Baukörper darf (einschließlich Verbindungsbauten) eine Gesamtlänge von 98 m erreichen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen

2.11 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.12 

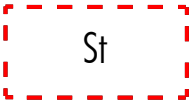
Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14 

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze**; Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstückgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.16 **Bezugspunkte für Garagen in den privaten Grundstücken**

Als Höhenbezugspunkte für Garagen gilt jeweils die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Zufahrt zur Garage. Hierfür ist das Deckenbuch im Bebauungsplan zu beachten. Der ermittelte Wert darf maximal 0,25 m über- bzw. unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.17 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.18 

Öffentliche Verkehrsfläche 1; Öffentliche Verkehrsfläche 2

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **öffentlicher Fußweg**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 

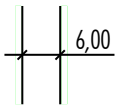
Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.21 

Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.22 

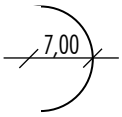
Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 

Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.26 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken sowie öffentlichen Verkehrsflä-**

Die Ableitung des innerhalb der Baugebiete (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasser-Abflusses und von Quellwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (so genannte Zisternen) ohne Zwangs-Entleerung und für Drainagen jeder Art.

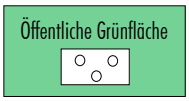
chen, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, in einer Zisterne je Baugrundstück mit Retentionsvolumen zurückzuhalten und durch einen Drosselabfluss nach jedem Regenereignis vollständig in den Vorfluter (Eggenbach) zu entleeren. Der Oberflächenabfluss aus der Hanglage des Außeneinzugsgebietes wird über einen Graben im Nordwesten der privaten Grundstücke abgefangen und über den geplanten Regenwasser-Stauraum-Kanal in den Eggenbach abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird an den geplanten Stauraumkanal in der Verkehrsfläche 1 angeschlossen und ebenfalls gedrosselt, zusammen mit dem Abfluss der Zisternen, dem Eggenbach zugeführt.

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)

2.27 

Öffentliche **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen; die Errichtung eines Fußweges ist zulässig

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

2.28 

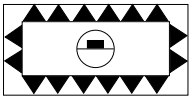
Öffentliche **Grünfläche als Bachbegleitgrün** ohne bauliche Anlagen

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

2.29 

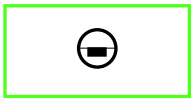
Private **Grünfläche als Bachbegleitgrün** ohne bauliche Anlagen

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

2.30 

Flächen für Aufschüttungen; in dem gekennzeichneten Bereich sind Aufschüttungen zur Ableitung des auftretenden Hangwassers auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31 

Flächen für Abgrabungen; in dem gekennzeichneten Bereich sind Abgrabungen zur Ableitung des auftretenden Hangwassers auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17; Nr. 11.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind 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 zulässig. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die öffentlichen Grünflächen als Pufferzone sowie als Bachbegleitgrün sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33 **Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.34 **Dachbegrünung**

Flachdächer (0-3° Dachneigung) von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 85 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die

Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, und Dachfenster ist keine Dachbegrünung erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.35 LR 1

Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Amtzell (Ableitung Hangwasser); innerhalb des Leitungsrechtes sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende 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. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.36 LR 2

Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Amtzell (Regenwasserkanal; Drainageleitung); innerhalb des Leitungsrechtes sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende 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. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.37 LR 3

Leitungsrecht 3 zu Gunsten des Versorgungsträgers (Gasleitung); innerhalb des Leitungsrechtes sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende 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. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.38

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb des Wohngebietes um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" 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)

2.39

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. 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)

2.40

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb des Wohngebietes; 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)

2.41 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den privaten Grundstücken" zu verwenden.

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)

2.42 Pflanzungen auf den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro Hauptgebäude sind mindestens 2 Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich sind Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- 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.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.43 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

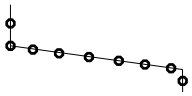
Zur Entwicklung einer extensiven Wiese ist im Bereich der Pflanzung eine gebietsheimische Kräuter-Wiesenmischung (Kräuter mind. 20 %) anzusäen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Die Fläche ist durch zweischürige Mahd zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44 

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung,** die naturnahe Gehölzstruktur ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.45 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung (öffentliche/private Grünfläche)

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

2.46 

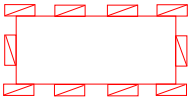
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.47 

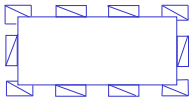
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" der Gemeinde Amtzell.

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

2.48 

Änderungsbereich mit Festsetzungen; die Inhalte des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" (Fassung vom 04.04.1986, rechtsverbindlich seit 07.01.1987) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.49 

Erweiterungsbereich mit Festsetzungen; es gelten hier die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III".

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" der Gemeinde Amtzell

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kapellenberg III" (Fassung vom 04.04.1986, rechtsverbindlich seit 07.01.1987) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ersetzt

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

3.2 SD/WD/PD/FD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
- **PD: Pultdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte waagrechte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

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

3.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD:	24 - 42 °
WD:	12 - 24 °
PD:	7- 24 °
FD:	0 - 3 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren.

Anlagen auf Flachdächern (0-3 ° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45 ° von unten nicht sichtbar bleiben.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung 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 für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 12 ° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photo-

voltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren. Flachdächer von Hauptgebäuden sind vollständig zu begrünen.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall 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, Photovoltaik-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 Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken

Für den an die Verkehrsfläche 1 angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

- bis zu einer Tiefe von 8,00 m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;

– bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

– bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
– von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeveränderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.9 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete 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.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.10 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

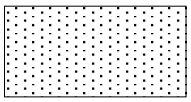
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt:

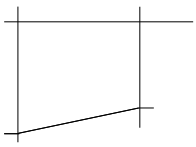
– für Typ 1 und 2: 1,5
– für Typ 3, 4 und 5: 1,0

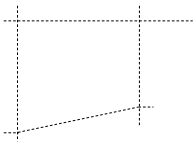
Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen. Bei Kommazahlen ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend mathematisch aufzurunden.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

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

4.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.5 561/1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6 

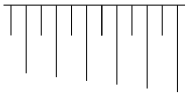
Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.7 ● 572,58 **Deckenbuch**; Darstellung der geplanten Straßenhöhe (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.8 **Bachverlauf** des Eggenbaches (siehe Planzeichnung)

4.9 **Überflutungsfläche für HQ_{100}** des Eggenbaches (siehe Planzeichnung)

4.10 **Überflutungsfläche für HQ_{extrem}** des Eggenbaches (siehe Planzeichnung)

4.11  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)

4.12 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

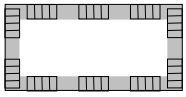
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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 Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

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, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden. Zudem müssen drei Meisennistkästen (z.B. Fa. Schwegler, Nisthöhle 1B) im räumlichen Umfeld des Plangebietes aufgehängt werden und der vorhandene Nistkasten umgehängt werden. Ausführliche Erläuterungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 27.08.2019 zu entnehmen.

4.13  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)

4.14 

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Mischwasser-Leitung der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.15 

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutz wasser-Leitung der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.16 

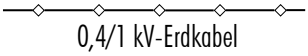
Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Leitung der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.17

Drainageleitungen unterirdisch, zur Entwässerung Hangwasser der Gemeinde (siehe Planzeichnung)

4.18 

Frischwasserleitungen unterirdisch, (siehe Planzeichnung)

4.19 

Strom-Versorgungsleitungen unterirdisch, 0,4/1 kV-Kabel der NetzeBW, (siehe Planzeichnung)

4.20 

Gas-Versorgungsleitung unterirdisch, Leitung der Thüga (siehe Planzeichnung)

4.21 

Telefonleitungen unterirdisch, Telefonleitung der Telekom, (siehe Planzeichnung)

4.22 **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 bezgl. 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 Beanspruchung). Informa-

tionen 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.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Hanges - mit Höhendifferenzen von bis zu 22 m. Bei der Bebauung sind massive Erdbewegungen und Einschnitte in den Hang bei der Erschließung und Bebauung nötig, die zu erhöhtem Bodenaushub, Änderungen der Gestalt der Landschaft, ggf. geänderten Abflussverhältnissen führen können. Durch die Änderung des Reliefs und die Einschnitte kann es zu Hanginstabilitäten und erhöhter Erosion kommen. Durch geeignete planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage der Zufahrten, Gebäude, Geländeangleichungen) bei der Bebauung und Erschließung sollte im Bereich der Hanglagen so erfolgen, dass möglichst wenig Eingriffe in den Hang nötig werden und Bodenaushub, wenn möglich, minimiert wird. Ein Massenausgleich des anfallenden Bodenmaterials im Baugebiet sollte angestrebt werden.

Im Bereich des Bebauungsplans liegt die Erosionsstufe bei äußerst hoch. D.h. durch Eingriffe in den Boden durch die Bauarbeiten kann es zu verstärkter Erosion kommen. Maßnahmen zur Vermeidung von Erosion sollten eingeplant werden.

4.23 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.24 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.

4.25 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO). 2. 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. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Die Feuerwehr Amtzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Wangen im Allgäu kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.26 Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 20 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.27 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.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ab-

lauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte 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 Flüssigdung, 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.

4.28 Plangenauigkeit

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.

4.29 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 28.04.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.08.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.08.2020. Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 06.08.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 04.04.1986, rechtsverbindlich seit 07.01.1987) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 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 für Hauptgebäude
- zu Dachneigung für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Dachaufbauten
- zu Materialien für die Dachdeckung

– zu Farben
– zu Geländeveränderungen in den privaten Baugrundstücken
– zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten
– zur Anzahl der Stellplätze

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" 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 § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" im Wege der Berichtigung angepasst.

Amtzell, den .....

.....
(Clemens Moll, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kapellenberg III", der mit Ausnahme eines Grundstücks nie vollzogen wurde, soll die Realisierung von Wohnbebauung auf Grundlage einer effizienteren Aufteilung der Baugrundstücke ermöglichen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes an aktuelle Anforderungen anpassen. Des Weiteren ist eine Anpassung der Erschließungsstraßen geplant und die im südlichen Bereich bereits bestehende Wegverbindung zwischen der Straße "Am Kapellenberg" und dem im Süden verlaufenden Gehweg planungsrechtlich gesichert werden.

6.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Ortsrand der Gemeinde Amtzell und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 12 (Teilfläche), 56/1 (Teilfläche) und 56/4, welches bereits bebaut ist. Das Gelände ist im überplanten Bereich sehr bewegt, die überwiegenden Teile sind nach Süd-Osten hin teilweise stark fallend.

6.1.1.3 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nord-westlichen Ortsrand der Gemeinde Amtzell. Im Süden schließt er an einen bestehenden öffentlichen Parkplatz an, im Süd-Westen, Nord-Osten und Norden grenzt der Bereich an bestehende Wohnbebauung an. In nord-westlicher Richtung folgt im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen. An dieser Stelle markiert der Bereich den neuen Ortsrand der Gemeinde in Richtung Kapelle.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und darüber hinaus noch Erweiterungsflächen, die nördlich und süd-östlich an den ursprünglichen Geltungsbereich angrenzen.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 56/1 (Teilfläche) und 56/4.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 56/4 ein Wohnhaus mit Garage. Dieses Gebäude wurde als einziges Grundstück aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kapellenberg III" realisiert und soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant werden. Entlang der Bergstraße befindet sich innerhalb des Plangebietes eine markante Gehölzgruppe sowie weitere Böschungen entlang des bestehenden Parkplatzes im Süden. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist sehr bewegt. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süd-Osten hin teilweise stark fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um durchschnittlich 19 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke entlang der Straße "Am Kapellenberg" sind unproblematisch. Lediglich seitens der Bergstraße ist eine Erschließung des Bereiches nicht möglich.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kapellenberg III" (rechtsverbindlich seit 07.01.1987) der Gemeinde Amtzell wurde mit Ausnahme eines Grundstückes nie vollzogen. Aus heutiger Sicht entsprechen insbesondere das Festsetzungskonzept und die Aufteilung der Grundstücke des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen und bedürfen einer Überarbeitung. Vor allem eine effizientere Aufteilung der Grundstücke ist vor dem Hintergrund des knappen Angebots an Wohnbauflächen in der Gemeinde vor großer Wichtigkeit. Des Weiteren sieht die Gemeinde für den südlichen Änderungsbereich die Ausweisung von Flächen für den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser vor. Diese sollen der Unterbringung von Seniorenwohnungen dienen und stellen insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine wichtige und sinnvolle Bereicherung für die Gemeinde dar. Für die Realisierung der Mehrfamilienhäuser liegt der Gemeinde bereits eine konkrete Objektplanung vor, für die zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung mit attraktiven und zeitgemäßen Wohnbauflächen sowie mit seniorengerechten Wohnungen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

6.2.3.2 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 Amtzell als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.4 Die Gemeinde Amtzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) und in einem Teilbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben größtenteils durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes im Bereich der

dargestellten gemischten Bauflächen jedoch nicht übereinstimmen, werden diese partiell im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

6.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Amtzell geprüft.

6.2.4.2 Der Standort befindet sich in sehr attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Amtzell. Insbesondere zur Realisierung von Seniorenwohnungen ist die Fläche deshalb besonders gut geeignet, da sich die nötigen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit befinden und der Bereich gut ins Ortsgeschehen eingebunden ist. Da die Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und die 1. Änderung eine im Vergleich zur bestehenden Planung effizientere Flächennutzung gewährleisten soll, handelt es sich zudem um eine Maßnahme zur Nachverdichtung in der ohnehin schon durch Wohnungsmangel gekennzeichneten Gemeinde Amtzell. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" ermöglicht durch ein modernes Festsetzungskonzept die Bebauung der bislang ungenutzten Flächen, die bereits von drei Seiten von Bebauung umschlossen wird.

6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Belange des Naturschutzes und der aufgrund der Topographie anspruchsvollen Erschließungssituation hingewiesen.

6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Verwirklichung eines zeitgemäßen Wohnbauquartiers auf den bislang unbebauten Flächen zu ermöglichen und dadurch einen Anschluss an die bereits bestehende Siedlungsstruktur zu erreichen. Der neu entstehende Wohnraum soll dabei eine effektive Flächenausnutzung gewährleisten ohne die hochwertige landschaftliche und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.

6.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen verwirklicht werden können, die auf die verschiedenen Anforderungen der Bevölkerung eingehen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

6.2.4.6 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).

6.2.4.7 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 4.487 m² und folglich unter 20.000 m².
- 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept der Planung sieht eine insgesamt dreizeilige Bebauung vor, die parallel zur Hangneigung erfolgen soll. Damit tritt die Planung an die bereits bestehende Bebauung heran und ergänzt diese. Das Konzept zur Bebauung und Erschließung des Bereiches wurde im Wesentlichen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kapellenberg III" entnommen. Die südlichen Flächen des Geltungsbereiches sollen über die angrenzende Parkplatzfläche erschlossen werden. Die Einfamilienhäuser werden durch eine Erweiterung der bestehenden Straße "Am Kapellenberg" angebunden und durch einen anschließenden Wendehammer im nördlichen Bereich abgeschlossen. Zudem sieht die Planung zwei neue Fußwegeverbindung durch das Wohngebiet vor, die zum einen Anschluss des Ortskernes an die Straße "Am Kapellenberg" vorsieht und zum anderen eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der für die Gemeinde touristisch wertvollen Kapelle schafft. Durch eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes wird gewährleistet, dass sich das Gebiet auch optisch in die Landschaft integriert.

6.2.5.2 Im Randbereich des geplanten Wohngebietes wird auf eine ausschließlich traufständige Anordnung der Gebäude zu Gunsten einer auf die jeweilige Situation hin bezogenen Anordnung verzichtet. Die Siedlungs-Struktur im Ortskern von Amtzell zeigt einen Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudeanordnung auf, der durch Nebengebäude ergänzt wird und eine spannungsreiche

Straßenraumgliederung schafft. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Dies gilt für den Bebauungsplan "Kapellenberg III" insbesondere, da sich der Geltungsbereich räumlich sehr nah am Ortskern der Gemeinde Amtzell befindet und eine Einschränkung der Nutzungen vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll wäre.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit 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. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA_1) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA_2) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. 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.

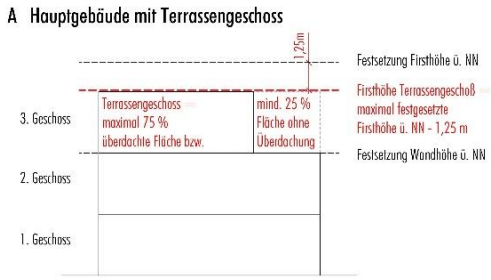
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

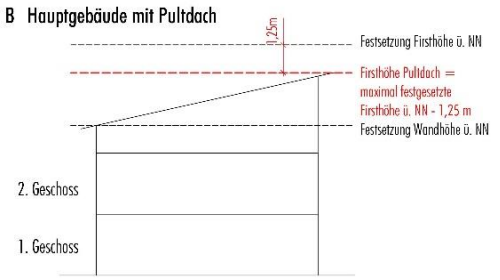
6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,25 bis 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,25 bis 0,40 stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Süd-Osten hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- 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

vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und 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, Schwimmbecken 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 Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt
- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.





6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

6.2.6.5 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. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

Für das Grundstück Nr. 12 ist die Errichtung von oberirdischen Parkgaragen angedacht. Diese sind innerhalb der Baugrenzen auszuführen. Es wird darauf verzichtet, für diesen Bereich eine Fläche für Garagen aufzunehmen. Stattdessen ermöglichen die durchgehenden Baugrenzen die Errichtung von Parkgaragen als Verbindungsbauten zwischen den geplanten Wohngebäuden. Durch eine gesonderte Regelung der Gebäudehöhen in diesen Bereichen ist sichergestellt, dass der entstehende Gebäudekomplex nicht überdimensioniert wirkt und sich städtebaulich in den Siedlungskörper einfügt.

6.2.6.6 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 innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

6.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. 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.

6.2.6.8 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.

6.2.7 Infrastruktur

6.2.7.1 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) bzw. der Flächen für Garagen 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.

6.2.7.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.7.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Amtzell zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Am Kapellenberg" und weiterführend über die "Ravensburger Straße" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Ravensburger Straße" besteht darüber hinaus eine direkte Anbindung an die Bundestraße "B 32", die sich in ca. 500 m Entfernung zum Gebiet befindet. Über die Nähe zur Autobahn "A 96" ist außerdem eine hervorragende überörtliche Anbindung gegeben.

6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Amtzell Kirche" mit der Linie "7542" gegeben.

6.2.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Anschluss an die bestehende Straße "Am Kapellenberg" sowie über die südlich gelegene Parkplatzfläche mit Anschluss an die "Waldburger Straße". Die topographische Situation wird bei der Erschließung berücksichtigt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.

Die Einarbeitung eines Wendehammers ist aus räumlichen und topografischen Gründen im Bereich "Am Kapellenberg" erforderlich. Der Wendehammer im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw (mit Zurückstoßen) bei verlangsamter Geschwindigkeit.

6.2.8.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Ein faktisch bereits vorhandener Fußweg zwischen der Straße "Am Kapellenberg" und dem süd-östlich gelegenen Ortskern der Gemeinde wird durch die Bebauungsplanänderung

planungsrechtlich gesichert, ein weiterer zwischen dem neu zu errichtenden Wendehammer und der Kapelle wird zusätzlich geschaffen. Dadurch unterstützt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" das bestehende Fußwegenetz der Gemeinde und ergänzt dieses sinnvoll.

6.2.8.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.9.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.

6.2.9.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

6.2.9.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.10 Wasserwirtschaft

6.2.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.10.3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Befestigten Hofflächen wird über Regenrückhalteräume (Zisternen mit Retentionsvolumen) zurückgehalten und verzögert dem Vorfluter (Eggenbach) zugeführt. Der Oberflächenabfluss aus der Hanglage des Außeneinzugsgebietes wird über einen Graben abgefangen und über den geplanten Regenwasser-Stauraum-Kanal ebenfalls gedrosselt in den Eggenbach abgeleitet. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird an den geplanten Stauraumkanal in der Verkehrsfläche 1 angeschlossen und ebenfalls gedrosselt, zusammen mit dem Abfluss der Zisternen, dem Eggenbach zugeführt.

6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.10.5 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.

6.2.10.6 Die Verkehrsfläche 2 im südlichen Teil des Plangebietes wird nicht erhöht oder vertieft und bleibt höhenmäßig im Bestand. Mit Auswirkungen auf den Überflutungsbereich ist deshalb nicht zu rechnen.

6.2.11 Geologie

6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.11.2 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.

6.2.11.3 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.

6.2.12 Gebäudetypen

6.2.12.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist auf den besonders großen Grundstücken im Plangebiet vorgesehen. Durch eine GRZ von 0,25 wird verhindert, dass zu große, das Ortsbild störende Gebäude in sensibler Hanglage entstehen könnten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auch für Typ 1 auf zwei begrenzt. Die Anzahl der Wohnungen wird auf drei pro Einzelhaus reduziert.
- Typ 2 sieht auf den kleineren Grundstücken im Geltungsbereich eine Überbaubarkeit mit einer GRZ von 0,35 vor. Damit ermöglicht Typ 2 den Bau zeitgemäßer und attraktiver Wohnhäuser. Eine Reduzierung der Geschoßigkeit auf zwei Vollgeschosse ist aufgrund der starken Hanglage im Geltungsbereich städtebaulich sinnvoll. Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus wird auf drei beschränkt.
- Typ 3 ist im nördlichen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 6 Wohnungen genutzt werden. Die festgesetzte GRZ für Typ 3 beträgt 0,35.
- Typ 4 verkörpert die dreigeschoßigen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 8 Wohnungen, die im Süd-Osten des Gebietes realisiert werden sollen. Er kann ausschließlich als Einzelhaus realisiert werden. Die festgesetzte GRZ für Typ 4 beträgt 0,40.
- Typ 5 ist auf ausschließlich einem Grundstück im Nord-Osten des Geltungsbereiches vorgesehen. Mit einer maximalen Wohnungszahl von 6 Wohnungen bietet er die Möglichkeit zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses. Er kann nur als Einzelhaus mit einer GRZ von 0,35 umgesetzt werden.

7 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenweg III" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Amtzell. Im Süden schließt er an einen bestehenden öffentlichen Parkplatz an, im Südwesten, Nordosten und Norden grenzt der Bereich an bestehende Wohnbebauung an. In nordwestlicher Richtung folgen im Anschluss an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen. An dieser Stelle markiert der Bereich den neuen Ortsrand der Gemeinde in Richtung Kapelle.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine am nordwestlichen Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese. Auf Grund der regelmäßigen Mahd sowie Düngung ist das Artenspektrum auf der Fläche stark eingeschränkt. Es überwiegen die typischen Fettwiesenarten bzw. Stickstoffzeiger. Ausschließlich im südlichen Bereich befinden sich versiegelte Parkplatzflächen, welche derzeit bereits nicht als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten dienen können. Im südlichen und nordöstlichen Planbereich befinden sich ausgeprägte Heckenstrukturen. Diese dienen als potentieller Lebensraum für streng geschützte Arten sowie verschiedene Vogel- und Insektenarten. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber vom 27.08.2019 wurden im Rahmen einer Relevanzbegehung jedoch keine für geschützte

Tierarten nutzbaren Höhlen gefunden. Für ein Vorkommen der Zauneidechse konnte ebenfalls kein Hinweis gefunden werden. Auf Grund der Ortsrandlage und der auf der Fläche stattfindenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Areale von Biotopverbundsystemen.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Der Geltungsbereich grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) an. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz am Weiher Amtzell" (Nr. 1-8224-436-2105) befindet sich ca. 120 m nordöstlich des Plangebietes. Ein weiteres Biotop "Hecken am Kapellenberg Amtzell" (Nr. 1-8224-436-8420) befindet sich ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes. Etwa 800 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324343).

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Flächen liegen im Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente (würmzeitlicher Geschiebemergel). Aus den Moränen-Schmelzwassersedimenten entstanden meist tief entwickelte podsolige Parabraunerden-Braunerden hoher Fruchtbarkeit (Bodenzahlen von 58 und 60). 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 südlichen Bereich, in dem sich der derzeit bereits vorhandene Parkplatz befindet, unversiegelt. Die Böden können daher ihre natürlichen Funktionen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Jedoch grenzt direkt südlich der Bachlauf "Eggenbach" an den Geltungsbereich an. Zu beachten ist, dass sich das südliche Plangebiet im überflutungsgefährdeten Bereich HQ 100 bzw. HQ Extrem befindet. Beidseits des südlich verlaufende "Eggenbach" ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m vorzufinden. Da das Gelände von Nordwesten nach Südosten hin abfällt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Abfluss von Hangwasser. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in jüngerer Zeit ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche in Ortsrandlage, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Fläche nur vereinzelt vor. Daher ist nicht von einer Frischluftbildung auszugehen. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft des voralpinen Westallgäuer Hügellandes. Demnach ist diese Großlandschaft von deutlichen Erhebungen gekennzeichnet. Es liegt ein ausgeprägtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten vor. Das gesamte Plangebiet ist von der nordöstlich angrenzenden "Bergstraße" sowie der nordwestlich angrenzenden Straße "Zur Kapelle" gut einsehbar. Auf Grund der umliegenden Bestandsbebauung ist im Bereich des Plangebietes nicht von einer besonderen Erholungseinung auszugehen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht die Freifläche "Hintere Halde" als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit bereits vorhandenen Störeinflüssen durch die angrenzenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund des unmittelbar nordwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36072) ist im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes sensibel vorzugehen. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen, Pflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeingrünung sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzes und der Erhaltung des genannten Landschaftsschutzgebietes nicht zu erwarten. Auf Grund der Entfernung fehlt zu den o.g. Biotopen eine funktionale Beziehung zwischen diesen und dem Plangebiet. Demnach kann keine Betroffenheit der Biotope in räumlicher Nähe festgestellt werden. Durch die Art der baulichen Nutzung ist desweiteren keine Beeinträchtigung des sich ca. 800 m westlich befindenden FFH-Gebietes "Untere Argen und Seitentäler" (Nr. 8324343) zu erwarten.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung Nachverdichtung 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. Von der Planung

sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt als noch gering einzustufen.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhaltebecken (Zisterne mit Retentionsvolumen) gesammelt werden und verzögert dem "Eggenbach" zugeführt werden. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist an einen Stauraumkanal in der Erschließungsstraße anzuschließen. Nach gedrosselter Sammlung wird dieses ebenfalls dem "Eggenbach" zugeführt. Auf Grund der Hanglage des Plangebietes des Außeneinzugsgebietes ist das Oberflächenwasser zuerst über einen Graben abzufangen und über den geplanten Regenwasserkanal dem "Eggenbach" zuzuführen. Das im Süden des Plangebietes vorkommende Überschwemmungsgebiete HQ100 wird von baulichen Anlagen freigehalten. Der vorzufindende Gewässerrandstreifen wird durch die Planung nicht berührt und bleibt erhalten.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzende Offenfläche des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072) beschränkt. Da im Plangebiet voraussichtlich keine Gehölzstrukturen gefällt werden, findet keine Veränderung der Frischluftproduktion statt. Auf Grund des geringen Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Bebauung der "Hinteren Halde" werden Baukörper in Hanglage errichtet. Da sich das Plangebiet gut in die umliegende Bebauung einfügt, werden das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes nur geringfügig beeinträchtigt. Das Plangebiet ist von dem nordwestlich angrenzenden Verkehrsweg "Zur Kapelle" deutlich einsehbar. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die umliegenden Landschaftsbestandteile sowie die Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird eine Pflanzung entlang des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes festgesetzt. Diese zu schaffende Ortsrandeingrünung dient dem Schutz sowie der Abgrenzung des sensiblen Bereiches der Natur zur geplanten Bebauung.

7.2.3.3 Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes wird eine Bindung für Bepflanzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt. Diese dient dem Erhalt des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen bleibt somit eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung bestehen.

7.2.3.4 Die Sicherung einer angepassten Durchgrünung des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Bereich gewährleistet. Diese dient zudem als Pufferzone zwischen den geplanten Wohngebäuden.

7.2.3.5 Die öffentliche bzw. private Grünfläche entlang des "Eggenbaches" dient als Bachbegleitgrün.

7.2.3.6 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

7.2.3.7 Die Flachdächer der Hauptgebäude auf den privaten Grundstücken sind mindestens auf einer Fläche von 85 % extensiv zu begrünen, damit sich das Wohngebiet in das Landschaftsbild einfügt.

7.2.3.8 Im westlichen Plangebiet sind weitere Gehölzpflanzungen festgesetzt. Diese dienen zur zusätzlichen Ortsrandeingrünung sowie einer Abgrenzung der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung im Bestand.

7.2.3.9 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.10 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.

7.2.3.11 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

7.2.3.12 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.

7.2.3.13 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.

7.2.3.14 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.

7.2.3.15 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass 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 verwendet werden dürfen.

7.2.3.16 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, 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.

7.2.3.17 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune mit einem Mindestabstand von 0,15 m zum Gelände zu errichten.

7.2.3.18 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Die bestehenden Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft weisen überwiegend Satteldächer auf. Vor allem für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im Bereich der Typen 3 und 4 ist es jedoch zur Schaffung zeitgemäßer und moderner Baukörper sinnvoll andere Dachformen zuzulassen. Für die Gebäude des Typ 4, für die bereits eine konkrete Objektplanung vorliegt, ist entsprechend des geplanten Vorhabens ausschließlich das Flachdach als Dachform festgesetzt. Für den Typ 3, der die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorsieht, ist ebenfalls das Flachdach als einzig zulässige Dachform vorgesehen.

8.1.1.2 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.

8.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

8.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für 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 Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

8.1.1.5 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.

8.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen 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 Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige, teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

8.1.2.2 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.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze und Garagen

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend eingeschränkten 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. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. 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.

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern. Ausgenommen sind hiervon das in die Planung einbezogene bereits bebaute Grundstück des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Kapellenberg III" mit der Fl.-Nr. 56/4 sowie der süd-östliche Bereich, in dem Seniorenwohnungen entstehen sollen.

9.1.1.4 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit 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.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,61 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,39	86,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,15	9,4 %

Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,01	0,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,05	3,1 %
Private Grünflächen	0,01	0,6 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 11,5%

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 15

9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 66

9.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 25

9.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 101

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: das Abwassersystem der Gemeinde Amtzell

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die Haslach Wasserversorgung in Neukirch

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Gasversorgung in Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Veolia Bad Waldsee

9.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	280.000,-
Öffentliche Grünflächen	€	20.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	365.000,-
Gesamt	**€**	**665.000,-**

9.2.2.8 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).

9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Amtzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 12.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.03.2020 enthalten):

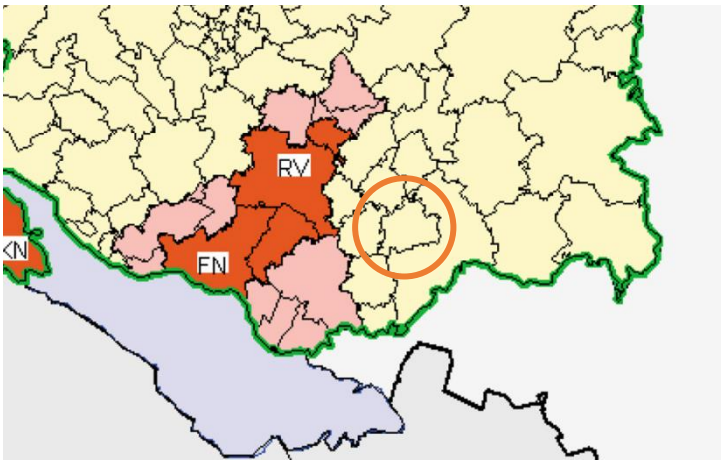
- Ergänzung einer Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Ergänzung einer Festsetzung zu Bezugspunkten von Garagen
- redaktionelle Anpassung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Ergänzung der Festsetzung zu der Ableitung von Niederschlagswasser
- Ergänzung einer Festsetzung für Aufschüttungen
- Ergänzung der Festsetzung "Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse"
- Entfernen des Passus zur Unzulässigkeit von Krüppelwalmen unter "Dachformen für Hauptgebäude"
- Änderung der Dachneigung von Pultdächern
- Ergänzung der Vorschrift zu der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze
- Aufnahme eines Hinweises der HQ_{extrem}-Überflutungsflächen
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz"
- Ergänzung eines Hinweises auf die §§ 20 und DSchG bzgl. archäologischer Zufallsfunde unter "Ergänzende Hinweise
- redaktionelle Ergänzung des Zusatzes "Teilfläche" für das Flurstücke 56/1 unter "Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches" in der Begründung
- redaktionelle Anpassung der Gebäudetypen
- Veränderung der Straßenplanung
- Überarbeitung der Gebäudehöhen (Reduzierung) im nord-westlichen Planbereich
- Ergänzung eines Typ 5
- Anpassen von Grundstücksgrenzen, Baugrenzen und Garagenlinie
- Anpassung der Baugrenze und Garagenlinie Grundstück Nr. 13
- Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten für die Typen 1 und 2

- Ergänzung von Höhenpunkten in der Planzeichnung
- Überarbeitung der Festsetzungen zu Stellplätzen (Planzeichnung und Textteil)

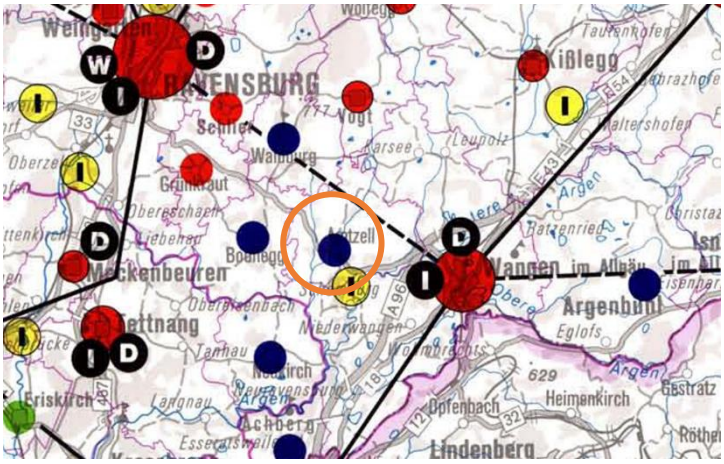
9.2.3.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Amtzell beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.08.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.09.2020 enthalten):

- Anpassung der Pflanzungen im Bereich des Leitungsrechts 1: Entfernung eines Strauches, Verschiebung der verbleibenden 3 Sträucher auf außerhalb des Leitungsrechts, textliche Anpassung der Festsetzung "Pflanzung" (Ansaat einer Kräuter-Wiesenmischung statt Pflanzung von Bäumen und Sträuchern)
- Ergänzung eines Hinweises zu "Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz"
- redaktionelle Ergänzungen unter "Wasserwirtschaft" in der Begründung
- Ergänzung der Beschriftung "GA" innerhalb der Flächen für Garagen in den Grundstücken in der Planzeichnung
- Ergänzung der Beschriftung "St" innerhalb der Flächen für Stellplätze in den Grundstücken in der Planzeichnung
- Aufnahme der Flächen für Abgrabungen in das Leitungsrecht 1 in der Planzeichnung
- redaktionelle Ergänzung in der Begründung unter "Planungsrechtliche Festsetzungen"

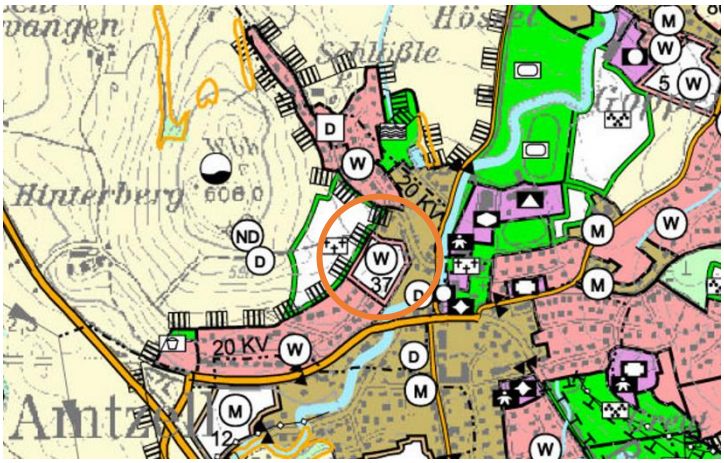
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche



Blick von Süden auf das Plangebiet.



Blick über das Plangebiet in Richtung Ortskern der Gemeinde Amtzell.



Blick von Westen über das Plangebiet. Erkennbar sind die angrenzende, teilweise im Geltungsbereich liegende Bebauung in dem Bereich sowie die starke Hangneigung.



Westlich angrenzende Bestandsbebauung "Am Kapellenberg".



Blick auf die südliche Zufahrt zu den geplanten Mehrfamilienhäusern. Die Flächen werden bereits als öffentlicher Parkplatz genutzt.



Blick auf die nord-östlich an den Planbereich angrenzende Bebauung



12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Amtzell, den ……. ……
(Clemens Moll, Bürgermeister)

12.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a 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 ……. ……
(Clemens Moll, Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ……. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 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 ……. ……
(Clemens Moll, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Amtzell, den ....
(Clemens Moll, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Amtzell, den ....
(Clemens Moll, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" und die örtlichen Bauvorschriften ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Amtzell, den ....
(Clemens Moll, Bürgermeister)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtzell wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kapellenberg III" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Amtzell, den ....
(Clemens Moll, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am:	16.09.2019
Plan geändert am:	12.02.2020
Plan geändert am:	06.08.2020

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung	M.A. Johanna Kiechle
Landschaftsplanung	M.Sc. Cornelia Mesmer
Artenschutz	Dipl.-Biol. Stefan Böhm
Immissionsschutz	M. Sc. Benjamin Buck

Verfasserin:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.