

Gemeinde Amtzell - Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

"SINGENBERG III, 1. ÄNDERUNG"

Lageplan M 1/ 500 mit Zeichenerklärung,
Begründung, Textteil und Anlagen

Planungsstand: > Satzungsbeschluß <

Gefertigt:

Amtzell, den 07.11.2005

.....
Dipl.Ing.(FH) Frank Collins

collins + knieps

vermessungsingenieure gbr

lussmanns 2
88279 amtzell

tel 07520 / 92 33 48

fax 07520 / 92 33 49

info@ck-vermessung.de

*Best. Singenberg III 1. Änderung
Am 25.11.2005 durch öffentl. Bekanntmachung
in Kraft getreten*

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

Seite 3

Begründung

Seite 4 - 6

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Verkehrskonzeption
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Städtebauliche Konzeption
5. Umweltbericht

Textteil

Seite 7 - 9

Anlagen

1. Tabelle zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und Grundflächen nach §19(4)1. BauNVO Seite 10 - 11
2. Artenliste Seite 12 - 15
3. Umweltbericht, (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) Seite 16 ff

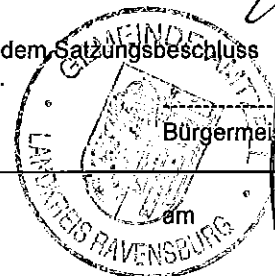
VERFAHRENSVERMERKE:

- | | | | |
|----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 06.06.2005 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2(1) BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Amtzell Nr. 24 | am | 17.06.2005 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB | am | 30.06.2005 |
| 4. | Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 25.07.2005 |
| 5. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde Amtzell Nr. 31 | am | 05.08.2005 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB | vom
bis | 15.08.2005
15.09.2005 |
| 7. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB | am | 07.11.2005 |
| 8. | Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Ravensburg / Fachbereich Bauen | vom | |

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom *07.11.05* überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Amtzell, den *18.11.05*



Bürgermeister Locherer

9. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde Amtzell Nr. *17* und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Amtzell, den *17*

Gemeinde Amtzell
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet
"SINGENBERG III, 1. Änderung"

BEGRÜNDUNG

zum Satzungsbeschuß (Termin: 07.11.2005)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Das hier erforderliche öffentliche Interesse zur 1. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes "Singenberg III" wird wie folgt begründet:

Die im rechtskräftigen Plan dargestellte Option einer Weiterführung der Erschließungsstraße beim Bauquartier 32 aus dem Gebiet Richtung Norden bis zur K7990 musste mittlerweile verworfen werden.

Als Alternative hierzu ist bisher eine **Anbindung der nördlichen Ringstraße an den „Steppacher Weg“** vorgesehen, wodurch eine zusätzliche Entflechtung des Ziel- Quellverkehrs aus dem Planungsgebiet erreicht werden würde.

Aufgrund einigen Widerstandes von Anrainern der Alpenstraße und erneuter Abwägung des teils gegensätzlichen öffentlichen Interesses wurde diese Möglichkeit wieder **verworfen**.

Zur Erschließung der Bauquartiere 7 und 37 soll der östliche Teil der ursprünglich geplanten „Anbindung“ ausgebaut, von dort aber nur als **Geh- und Radwegverbindung zum Steppacher Weg** weitergeführt werden.

Mangels Erschließung wird die dortige Anlage von 5 öffentlichen Stellplätze im Norden der öffentlichen Grünanlage verworfen.

Daraus resultierend soll der **derzeitige Ausbau des Steppacher Weges zwischen der Erschließungsstraße „Singenberg“ und Alpenstraße** einschließlich der bereits realisierten Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich der Alpenstraße **beibehalten** werden.

Das bisher im Norden nicht angebaute Teilstück der Ringstraße soll der **zusätzlichen Erschließung von fünf weiteren Baugrundstücken** dienen.

Das Interesse an den im Gebiet „Singenberg II“ zur Verfügung stehenden Bauquartieren ist sehr groß. Die Bereithaltung von weiteren Bauplätzen soll dieser Nachfrage Rechnung tragen.

Die beidseitige, bauliche Erschließung der nördlichen Ringstraße fügt sich in die städtebauliche Gesamtkonzeption hervorragend ein und trägt gleichzeitig zu einer Verbesserung der Erschließungskostenstruktur bei.

Bedingt durch den dazu erforderlichen Waldabstand von 30m sind die neuen Bauquartiere 33 bis 37 erst nach der dafür vorgesehenen Waldumwandlung (siehe Lageplan) bebaubar.

Im Zuge des mittlerweile erfolgten Waldumwandlungs-Verfahrens wird wegen der für die Bebaubarkeit notwendigen Maßnahmen (Abholzung) eine Waldersatzpflanzung durchgeführt (siehe Lageplan).

Zum Ausgleich des entstehenden Flächenverlustes, bedingt durch den geforderten 10m-Abstand der Aufforstung zur K7990, wird die östliche Waldkante (Aufforstung) um 15m nach Osten verschoben.

Näheres hierzu ist dem vorbereitenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Rochus Hack, Bodnegg, zu entnehmen.

Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Singenberg III“ soll ein **Fahrbahn begleitender, höhengleicher Geh- und Radweg entlang des „Steppacher Weges“** Richtung Norden gebaut und damit die Begegnungssituation von Fahrzeugen verbessert werden; auf eine Erbreiterung des vorhandenen Fahrbahnquerschnitts kann deshalb verzichtet werden.

Durch die Realisierung einer **Fußwegverbindung in Nord- Südrichtung innerhalb eines Grünkorridders** von 3,00m Breite wird die städtebauliche Situation etwas „extensiviert“. Im Bereich des Anschlusses an die Ringstraßen sind jeweils kleine Bereiche mit Sitzmöglichkeiten angedacht, um kommunikative Zonen für soziale Kontakte zu schaffen.

Dem Bedarf an öffentlichem Parken soll durch die Ausweisung von insgesamt 8, **relativ gleichmäßig verteilten, öffentlichen Stellplätzen** Rechnung getragen werden. Im Bereich der Ringstraßen sind diese (bis auf eine Ausnahme) als Doppel – Längsparker, hälftig in die Fahrbahn ragend, konzipiert. Eine architektonische Abrundung wird durch die Einfassung mit dreieckförmigen Grünflächen einschließlich Einzelbaum erreicht.

2. Verkehrskonzeption

Die Verkehrskonzeption sieht einen Anschluss des Baugebietes an die vorgesehene, für das Baugebiet "Singenberg II", geplante Sammelstraße „Singenberg“ vor, unter Berücksichtigung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft Vogt/Amtzell".

Die jetzige, im Bebauungsplan dargestellte Verkehrskonzeption geht von folgenden Grundsätzen aus:

- a) Keine Anbindung der nördlichen Ringstraße an den „Steppacher Weg“ für Fahrzeuge, lediglich für Fußgänger und Radfahrer. Wegfall der bisherigen Geh- und Radwegverbindung zwischen Baufenster 5-6 bzw. 1-2.
- b) Ausbau eines Fahrbahn begleitenden, höhengleichen Geh- und Radweges entlang des Steppacher Weges Richtung Norden bis zu Kreisstraße K 7990.
- c) Keine Schließung des „Steppacher Weges“ vor dem Abzweig zur Alpenstraße; unverändert wird im Kreuzungsbereich Alpenstraße aus Süden kommend die Fahrtrichtung „geradeaus“ vorgeschrieben und durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert.
- d) Realisierung einer Fußwegverbindung in Nord- Südrichtung in der Mitte des Gebiets mit Anbindung an die öffentliche Grünfläche im Norden,
- e) Aufnahme des vorgesehenen Geh- und Radweges entlang der K 7990.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 07.11.2005 des Planungsbüros **collins+knieps vermessungsingenieure gbr**, Lussmanns 2, 88279 Amtzell, Tel. 07520 / 9233 48, Fax 07520 / 9233 49, info@ck-vermessung.de.

4. Städtebauliche Konzeption

Das Bauentwicklungsgebiet ‚Singenberg III‘ schließt sich an das bereits bestehende Wohngebiet Amtzell-Ost und Baugebiet ‚Singenberg II‘ an. Es handelt sich um eine Südwesthangbebauung in einer Höhenlage von ca. 583 bis 600 m über NN.

Die Lage der Baufläche an der Peripherie des Dorfgebietes verlangt eine harmonische und ortsbildverträgliche städtebauliche Abrundung.

Deshalb werden im Wesentlichen nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen (§9 (1) 6 BauGB).

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption sind für das neue Bauquartier 37 und das bisherige Bauquartier 7 relativ große Grundstücksflächen entstanden und deshalb, als Option, auch eine Bebauung mit je einem Doppelhaus ermöglicht worden. Die Nachfrage nach Doppelhäusern ist insgesamt mäßig und soll tendenziell eher im Baugebiet „Fohlenweide“ abgedeckt werden.

Für die fünf zusätzlich entstandenen Baugrundstücke gelten ansonsten die gleichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wie für den übrigen Bereich.

Zur Flexibilisierung der bauleitplanerischen Vorgaben soll die Freigabe der Garagen- und Carportstandorte beitragen, ein Mindestabstand von 5,00m zur Erschließungsstraße wird aus städtebaulichen Gründen allerdings vorgeschrieben.

Zur Bildung eines stufigen Überganges zwischen neuer Bebauung und dem im Zuge der Waldumwandlung neuen Waldrandes wird eine extensive Wiese (einzelne Hochstämme und Sträucher) in Verbindung mit einem naturnahen, stufigem Waldsaum ausgewiesen.

Auf die Abarbeitung zum vorbereitenden Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Rochus Hack, Bodnegg wird verwiesen.

5. Umweltbericht, (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

siehe Anlage 3.

Amtzell, den 07.11.2005

Amtzell, den 07.11.2005

.....
Dipl.Ing.(FH) Frank Collins

.....
Bürgermeister Locherer

collins + knieps
vermessungsingenieure gbr

lussmanns 2
88279 amtzell
tel 07520 / 92 33 48
fax 07520 / 92 33 49

Gemeinde Amtzell
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet
„SINGENBERG III, 1. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. S.1224).
Bei Bedarf: „Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift in § 244 Abs.2 BauGB Gebrauch“,

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58),

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.12.2004 (Gbl., S. 882).

Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 12.11.2004 wird wie folgt neu gefasst (*Änderung / Ergänzung kursiv dargestellt*):

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; §9(1)2. BauGB, §§22-23 BauNVO
bisher:
entsprechend Planeintrag gilt die offene Bauweise.
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

neu:

*entsprechend Planeintrag gilt die offene Bauweise.
Es sind Einzelhäuser, auf den Bauquartieren 7 und 37 alternativ auch Doppelhäuser
zugelassen, siehe Planeintrag (Nutzungsschablone).*

Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 12.11.2004 wird wie folgt neu gefasst (*Änderung / Ergänzung kursiv dargestellt*):

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; §9(1)4. BauGB, §§12,14 BauNVO
bisher:
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Standorten (siehe Planeintrag) zugelassen.
Carports dürfen hierzu abweichend bis auf einen Abstand von 2,5m von der Erschließungsstraße herangerückt werden.

neu:

Garagen und Carports sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Abstand von 5m zur Erschließungsstraße eingehalten wird.

Auf den Baugrundstücken sind die im Lageplan dargestellten Garagen- bzw. Carportstandorte lediglich als Standortvorschläge zu verstehen.

Die wegen des erforderlichen 30m-Waldabstandes dargestellte Fläche (im Lageplan grau hinterlegt) ist von baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) frei zu halten. Garagen und Carports sind ebenfalls unzulässig.

Unverändert gilt weiterhin:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster oder dergleichen) auszuführen.

Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO sind allgemein zulässig.

Geräteschuppen sind bis zu einer max. Größe von 40qbm zugelassen.

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von insgesamt 6 m (keine massiven Mauern, Beton oder Mauerwerk bzw. Naturstein) zugelassen.

Einrichtungen für die Kleintierhaltung einschl. Bienenunterstände sind nicht zugelassen.

Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 12.11.2004 um Ziff. 1.15 (Ergänzung kursiv dargestellt):

1.15 Flächen für Landwirtschaft und Wald; §9(1)18. BauGB

Waldersatzpflanzung (Aufforstung):

Für die zur Bebauung notwendige Waldinanspruchnahme ist eine Ersatzpflanzung vorgesehen (siehe Planeintrag).

Die Ersatzaufforstung muss mit standortgerechten Laubbäumen erfolgen.

Zur Bepflanzung ist die Artenliste (siehe Anlage 2) anzuwenden.

Ziff. 3.12 bei den Hinweisen zum ursprünglichen Bebauungsplan vom 12.11.2004 wird wie folgt neu gefasst (Änderung / Ergänzung kursiv dargestellt):

3.12 Waldumwandlung / Waldabstand

Bedingt durch den erforderlichen Waldabstand von 30m sind die Bauquartiere 9, 10, 11 sowie 33 bis 37 erst nach der dafür vorgesehenen Waldumwandlung (siehe Lageplan) bebaubar.

Die Artenliste zum ursprünglichen Bebauungsplan „Singenberg III“ wurde angepasst und durch die „1. Änderung der ursprünglichen Anlage 2 - Baugebiet Singenberg III, 1. Änderung“ ersetzt.

Aufgrund der Überplanung insgesamt und der Neuausweisung von weiteren 5 Baugrundstücken wurde auch die Anpassung der Anlage 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes „Singenberg III“ erforderlich. Die notwendigen Änderungen bzw. Ergänzungen sind der beigefügten „1. Ergänzung der ursprünglichen Anlage 1 „Baugebiet Singenberg III, 1. Änderung“ zu entnehmen.

Im Übrigen hat der ursprüngliche Textteil vom 12.11.2004 nach wie vor Gültigkeit.

Amtzell, den 07.11.2005

Amtzell, den 07.11.2005

.....
Dipl.Ing.(FH) Frank Collins

.....
Bürgermeister Locherer

collins + knieps

vermessungsingenieure gbr

lussmanns 2

88279 amtzell

tel 07520 / 92 33 48

1. Änderung der ursprünglichen **Anlage 1**
Baugebiet „Singenberg III, 1. Änderung“

**Tabelle zur festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und
Grundflächen nach §19(4)1. BauNVO
zum Bebauungsplan „Singenberg III, 1.Änderung“**

Bauquartier Nr.	Fläche (cirka) Baugrundstück in qm	EFH in m üNN	Zulässige Überschreitung der Grundfläche § 19 (4) 1 BauNVO, Prozentklausel
1	738	587,75	100%
2	663	586,00	90%
3	578	584,60	90%
4	556	585,70	80%
5	624	586,30	80%
6	656	587,50	80%
7	824	589,40	Einzelhaus 75% / Bei Doppelhaus, je Hälfte 125%
8	589	590,00	80%
9	563	591,20	80%
10	511	592,80	75%
11	537	594,20	80%
12	561	593,50	80%
13	525	591,70	75%
14	566	589,40	80%
15	602	587,70	80%
16	580	587,30	80%
17	541	589,00	75%
18	510	591,00	75%
19	649	593,00	90%
20	621	591,70	85%
21	537	589,70	80%
22	621	587,60	85%
23	658	584,10	85%
24	758	586,00	100%
25	693	588,30	85%
26	657	590,20	85%
27	650	592,20	85%
28	671	594,00	85%
29	610	594,70	80%
30	606	597,00	80%
31	706	597,50	90%
32	753	596,30	90%

Bauquartier Nr. NEU	Fläche (cirka) Baugrundstück in qm	EFH in m üNN	Zulässige Überschreitung der Grundfläche § 19 (4) 1 BauNVO, Prozentklausel
33	947	597,50	100%
34	736	596,50	90%
35	682	593,80	90%
36	716	591,85	90%
37	745	590,90	Einzelhaus 90% / Bei Doppelhaus, je Hälfte 125%