

Begründung

gemäß § 9(8) BauGB

zum Bebauungsplan „Winkelmühle-West, 1. Teiländerung und Erweiterung“

und gemäß § 74(7) LBO

zu den Örtlichen Bauvorschriften.

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

2. Planinhalt

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

3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Maßnahmen

- 4.1 Bodenordnung

5. Örtliche Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl.Nr.7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S.185)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1160/1, 1160/3, 1160/4 und das Teilflurstück Nr. 1160 (Straße Winkelmühle). Er ist im Lageplan dargestellt. Das Plangebiet umfasst ca. 0,85 ha.

Das Plangebiet wird im Westen von der Waldburger Straße, im Norden von der Straße Winkelmühle, im Süden von der Straße Kreuzacker und östlich vom Eggenbach begrenzt.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans ‚Winkelmühle-West‘ (rechtswirksam seit dem 05.01.1996). Dieser ist in Teilbereichen zu ändern. Das Plangebiet reicht im Bereich des Teilflurstücks Nr. 1160 (Straße Winkelmühle) über den alten Umgriff geringfügig hinaus.

Die Straße Winkelmühle dient als Erschließung für die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle auf FlstNr. 1160/1 und für die im westlichen Grundstücksteil geplante Wohnbebauung.

Die Änderung wird erforderlich, da die festgesetzten Baufenster sich teilweise nicht mit den inzwischen veränderten Grundstücksgrenzen und der tatsächlich entstandenen Bebauung vereinbaren lassen. Des weiteren entspricht die damalige Festsetzung Dorfgebiet nicht mehr dem faktischen Gebietscharakter und heutigen Anforderungen. Die bestehenden Festsetzungen erforderten bereits im Jahr 2002 eine Befreiung bezüglich der festgesetzten Einzelbaufenster, um auf dem Flurstück 1160/3 ein Wohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde vereinbart, den Bebauungsplan im Nachgang zu ändern. Im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung soll nun ein weiteres Doppelhaus auf dem FlstNr.1160/1 westlich des vorhandenen Schuppens entstehen. Weiterhin soll im Rahmen der Planänderung ein Leitungsrecht für eine vorhandene Pumpendruckleitung auf den Flurstücken 1160/1 und Nr. 1160/3 und auf FlstNr. 1160/1 die Fortführung des öffentlichen Geh- und Radweges gesichert werden. Die Gemeinde möchte angesichts der sehr eng gefassten Baufenster ein größeres Maß an Nutzungsflexibilität erreichen. Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich um gemäß den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ‚Winkelmühlen-West‘ ist als Art der Nutzung ‚Dorfgebiet‘ festgesetzt. Im Westen ist die Festsetzung ‚geschützte Streuobstwiesen‘ im Lageplan enthalten. Das Maß der Nutzung wird im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle Winkelmühle Nr. 4 bestimmt durch eine 3-geschossige Bebauung mit offener Bauweise GRZ 0,6 / GFZ 1,0. Hier sind max. Außenwandhöhen von < 7,0 m und Firsthöhen von max. 12 m festgesetzt. Bei der westlich angrenzenden Fläche ist eine 2-geschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die GRZ ist auf 0,6 die GFZ auf 0,8 begrenzt. Die max. Außenwandhöhe beträgt hier 4,25 m, die max. Firsthöhe beträgt 9,25 m. Als Dachform ist das Satteldach mit 40° Dachneigung festgesetzt.



Der Planausschnitt zeigt den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Winkelmühle-West von 1996.

Auf Flst.Nr. 1160/1 ist inzwischen außerhalb der festgesetzten Baufelder westlich des vorhandenen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes anstelle des Schuppens ein deutlich größeres landwirtschaftliches Nebengebäude entstanden. Dies führte dazu, dass das westlich davon eingetragene Bauquartier nur dann adäquat bebaut werden kann, wenn es weiter nach Westen verschoben wird. Auf Flst.Nr. 1160/3 ist außerhalb des festgesetzten Bauquartiers nach erteilter Befreiung ein Wohngebäude mit Doppelgarage entstanden.

Es ist vorgesehen, dass die künftigen Festsetzungen sich an den Vorgaben des alten Bebauungsplans orientieren. Die Wand- und Gebäudehöhen entsprechen den bestehenden Festsetzungen. Im Westen des Plangebiets ist die Ausweisung einer öffentliche Grünfläche vorgesehen, die auch die Fortführung des öffentlichen Geh- und Radweges sicherstellen soll. Auf die Festsetzung privater Grünflächen wird verzichtet, da die Normierung im alten Bebauungsplan unklar war und die damals vorhandenen Streuobstbäume weitgehend nicht mehr existieren. Da die privaten Grünflächen unmittelbar an die vorhandenen Gebäude bzw. an die festgesetzten Baufelder angelagert waren, sollten in diesen Flächen offensichtlich bauliche Anlagen und Nebenanlagen der landwirtschaftlichen Hofstellen (Betriebshof, Lager, Silo etc.) sowie der Wohnnutzungen einschließlich der Zufahrten und Stellplätze zulässig sein. Der westliche Plangebietsrand wird zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Fortführung des südlich angrenzenden Fuß- und Radweges als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Pflanzgebote gem. Artenliste werden sowohl im Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch im Bereich der Privatgrundstücke ergänzt. Ebenso wird die Entsorgung des Regenwassers für neu entstehende Gebäude und Flächenversiegelungen auf den Privatgrundstücken geregelt. Das anfallende Regenwasser des Geh- und Radweges kann breitflächig in der öffentlichen Grünanlage versickert werden.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung und Umnutzung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vor-

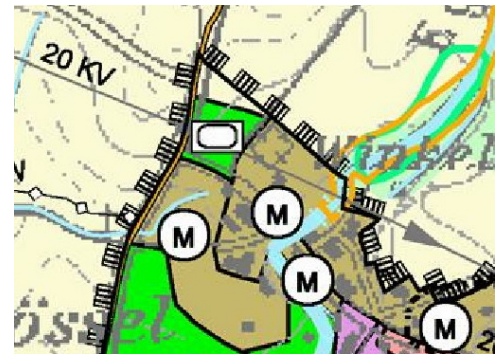
handener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 2950 qm (60% der ausgewiesenen MI-Fläche zzgl. 40% der WA-Fläche) deutlich unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem FNP entwickelt.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Der Teilort Winkelmühle befindet sich ca. 1 km nördlich von Amtzell. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Teilortes. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 569 m ü.NN (im Nordwesten) bzw. 567 m ü.NN (im Südwesten). Die Fläche wird derzeit westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle und mit Ausnahme der Wohnnutzung auf Flst.Nr. 1160/3 als Futterwiese genutzt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der Nutzung wird entsprechend dem Bedarf und den Anforderungen an ein verträgliches Nebeneinander in dörflicher Nachbarschaft im Rahmen der Planänderung angepasst.

Bezüglich der Art der Nutzung wird entsprechend der realen Nutzung das ehemalige MD1 nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des ehemaligen MD2 wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Das hier festgesetzte Mischgebiet erlaubt eine evtl. Weiterführung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes ebenso wie eine andere gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets entspricht den absehbaren städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird wie im bisherigen Bebauungsplan beibehalten. Für Tankstellen wird in diesem Gebietstyp kein Bedarf gesehen. Vergnügungsstätten haben zumeist einen über das Gemeindegebiet hinausgehenden Einzugsbereich, was zu unerwünschten und unzumutbaren Belästigungen der Wohnnutzungen im Umkreis des Planungsgebiets führen würde.

Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle werden die Einzelbauquartiere übernommen und um ein weiteres Bauquartier ergänzt. Im übrigen Plangebiet sollen sich die Bauquartiere an die inzwischen veränderten Grundstückszuschnitte anpassen und eine größere Flexibilität bieten. Die Festsetzungen der Geschossflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden vom bisheri-

gen Bebauungsplan übernommen. Das Maß der Nutzung wird im WA entsprechend der in § 17 BauN-VO genannten Obergrenze für die GRZ auf 0,4 gesenkt.

Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden Festsetzungen innerhalb der Gebietskategorien ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) und ‚Mischgebiet‘ (MI) getroffen. Der städtebaulich beabsichtigte Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stören. Durch die Festsetzung werden die bestehenden Nutzungen gesichert und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährt.

Folgende Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber dem alten Bebauungsplan wurden vorgenommen:

- Anpassung der Art der Nutzung; Ausweisung von WA und MI anstatt dem bisherigen MD;
- Anpassung der GRZ im WA, Festsetzung GRZ=0,4;
- Anpassung der Bauquartiere an die inzwischen entstandenen Gebäude sowie an die vorgesehene Nutzung durch Einzel- bzw. Doppelhäuser;
- von der Festsetzung der Garagenstandorte wird abgesehen
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauquartiere zulässig
- Auf die Festsetzung privater Grünflächen wird verzichtet
- Die Pflanzgebote werden angepasst.

2.3 Erschließung

2.4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen erschlossen. Kreuzacker und Winkelmühle münden in die westlich verlaufende K 7989 (Waldburger Straße). Der Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche weitergeführt. Das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Osten des Flurstücks 1160/1 zur Erschließung des südlich gelegenen Flst.Nr. 1/8 bleibt unverändert erhalten. Der ruhende Verkehr ist dezentral in Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken untergebracht.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem wird beibehalten. Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser, Gas und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

2.4.3 Oberflächenwasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken über eine Retention dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist Gegenstand des Entwässerungsgesuchs im Rahmen der Baugenehmigung.

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

(Landschaftsarchitekt R. Hack, Bodnegg)

1. Einleitung, Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Winkelmühle West, 1. Änderung“, durch die Gemeinde Amtzell soll der bestehenden Bebauungsplan an den tatsächlichen Bedarf an Wohnbauland angepasst werden. Die Gemeinde Amtzell verfügt über zu wenig Baugrundstücke um dem steigenden Nachfragedruck für eine Wohnbebauung nachzukommen. Hierzu wurden verschiedene Planänderungen am Bebauungsplan vorgenommen. Im Rahmen dieser Stellungnahme sollen die Auswirkungen der einzelnen Än-

derungen auf die bisher geplanten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt werden.

2. Grünordnungsplan und Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des bisherigen Verfahrens

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Jahr 1995 ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom Landschaftsarchitekturbüro Wegner, Wangen erstellt. In einer Bestandsaufnahme und Bewertung wurde dargestellt, inwieweit relevante Eingriffe erfolgen bzw. die Möglichkeit einer Minderung des Eingriffs oder eines Ausgleiches besteht.

Die Bewertung zeigt, dass insbesondere der Eggenbach mit seinem Uferbewuchs sehr wertvoll ist. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens. In der Bewertung der Streuobstwiesen im Plangebiet wurde ausgeführt dass sie zur Auflockerung und typischen Strukturierung des Landschaftsbildes beitragen. Sie finden ihre Fortsetzung in den westlich der Kreisstraße liegenden großflächigen Obstbaumwiesen. In ökologischer Hinsicht wertmindernd wirkt sich bei allen Streuobstwiesen die intensive Nutzung des Grünlandes als Viehweide und Mähwiese aus. Als Nutzungskonflikt wurde die zu erwartende Rodung von Streuobstbäumen aufgeführt. Zur Konfliktminderung sollte entlang der Kreisstraße die Obstwiesenbestände in einer Breite von ca. 30- bis 40 m erhalten bleiben

Als Ausgleichsmaßnahme für die zu rodenden Obstbäume ist entlang der Kreisstraße auf Flurstück Nr. 2 und Nr. 1, sowie zwischen dem geplanten Übungsplatz und dem geplanten Wohngebiet eine adäquate Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen vorzusehen. Diese Flächen sind nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens.

Nach der Bewertung im Grünordnungsplan von 1995 sind im Bebauungsplan „Winkelmühle West“ die baulich in Anspruch genommenen Eingriffe in die Natur durch entsprechende Massnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

3. Beschreibung und Bilanzierung der Änderungen im Bebauungsplan

Da im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sich die künftigen Festsetzungen an den Vorgaben des alten Bebauungsplanes orientieren und nur an die tatsächlichen Gegebenheiten und die neuen Rechtsvorgaben angepasst wurden, ergeben sich bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan von 1995 inhaltlich keine Änderungen. Das Verhältnis an versiegelten Flächen / Grünflächen bleibt im Prinzip unverändert.

Sämtliche konkrete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung aufgeführt sind und in den Bebauungsplan Winkelmühle West übernommen wurden, bleiben als Festsetzung in den Bebauungsplan bestehen.

4. Ergebnis der Bilanzierung

Als Ergebnis der Flächenbilanzierung ergeben sich keine Änderungen. Der Eingriff in Natur- und Landschaft bleibt dadurch im Grundsatz gleich.

Aufgrund des unveränderten Flächenanteils haben sich die im bisherigen Grünordnungsplan dargelegten Ausführungen und die entsprechende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht geändert und bleiben nach wie vor gültig. Das hierin beschriebenen, verschiedenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für einen vollständigen Ausgleich weiterhin in vollem Umfang durchzuführen, soweit sie nicht bereits durchgeführt wurden.

Durch den Bebauungsplan werden max. ca. 4125 qm Flächenversiegelungen im Bereich der Privatgrundstücke durch Gebäude und Nebenanlagen planungsrechtlich ermöglicht (3025 qm im MI x 80% und 2845 qm im WA x 0,6). Dazu kommen ca. 285 qm öffentlicher Gehweg und 950 qm Straße.

Da im alten Bebauungsplan jedoch keine Angaben über den Umfang der zulässigen Nebenanlagen im Bereich der privaten Grünflächen im MD gemacht wurden, lässt sich kaum eine plausible Annahme für eine eventuelle zusätzliche Versiegelung des Bodens infolge der Planänderung treffen. Die privaten Grünflächen waren unmittelbar angrenzend an die Bauquartiere festgesetzt. Dies kann nur so verstanden werden, dass zweckgebundene Nebenanlagen der Hofstelle und des Wohnens sowie Stellplätze und Zufahrten innerhalb dieser Festsetzung zulässig waren. Eine Nutzung der Flächen für Landwirtschaft und Wohnen war unmöglich ohne eine Hoffläche, Zufahrten und Stellplätze etc. außerhalb der Bauquartiere. Wenn demzufolge die ausgewiesenen privaten Grünflächen bei der Berechnung der GRZ als Fläche des Baugrundstücks einfließen, ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche von 1700 qm (abzügl. ca. 285 qm Geh- und Radweg) und der verminderten GRZ im WA eine verminderte Versiegelung infolge der Planänderung.

Durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen im Bereich der Privatgärten und strassenbegleitend wird das Baugebiet gegliedert und die Naturraumfunktionen und das Orts- und Landschaftsbildes werden aufgewertet. Die südliche öffentliche Grünanlage mit Sportplatz und Kinderspielbereich wird parallel zur Kreisstraße nach Norden weitergeführt und der Ortsrand wird eingegrünt.

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

4. Maßnahmen

4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften Winkelmühle-West bleiben vollumfänglich erhalten.

Aufgestellt:
Friedrichshafen, den 17.01.2011

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
(Moll)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (Gbl.Nr.7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S.185)

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung gelten weiterhin die Planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweise und Anlagen (Artenlisten) des Bebauungsplans ‚Winkelmühle-West‘ (Inkrafttretung 05.01.1996) mit folgenden Ausnahmen bzw. Ergänzungen:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

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

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

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 4(3) Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind gem. § 6 (2) Nr. 1 bis 6 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

unzulässig sind gem. §1(5) BauNVO die in § 6(2) Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Tankstellen sowie Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. §1(6) BauNVO die in § 6(3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze §9(1)Nr. 4 und 22 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte und offene Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind die im Lageplan eingetragene Druckleitung und der Geh- und Radweg (ungefähre Lage) zulässig.

7. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB

- 7.5 Baumpflanzungen: Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen oder hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen bzw. vorhandener Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Wuchsorte können vom Planeintrag um +/- 5m variieren, wenn die Anzahl der gepflanzten Bäume unverändert bleibt. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 7.6 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers:
Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von neuerrichteten Gebäuden und versiegelten Flächen ist entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen auf dem Baugrundstück einzuleiten. Die Anlagen sind dauerhaft zu erhalten.

B. HINWEISE

Im Geltungsbereich der 1. Teiländerung gelten weiterhin die Planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweise und Anlagen (Artenlisten) des Bebauungsplans ‚Winkelmühle-West‘ (Inkrafttretung 05.01.1996) mit folgenden Ausnahmen bzw. Ergänzungen:

4. Abwasserbeseitigung / Belange des Wasser- bzw. Grundwasserschutzes

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

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

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden.

Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

7. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

12. Örtliche Bauvorschriften

Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Winkelmühle-West, 1. Teiländerung und Erweiterung‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1-5 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Antennenanlagen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

Im Geltungsbereich der 1. Teiländerung gelten weiterhin die Örtlichen Bauvorschriften ‚Winkelmühle-West‘ (Inkrafttretung 05.01.1996).

Aufgestellt:

Friedrichshafen, den 17.01.2011

Amtzell, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
(Moll)
Bürgermeister