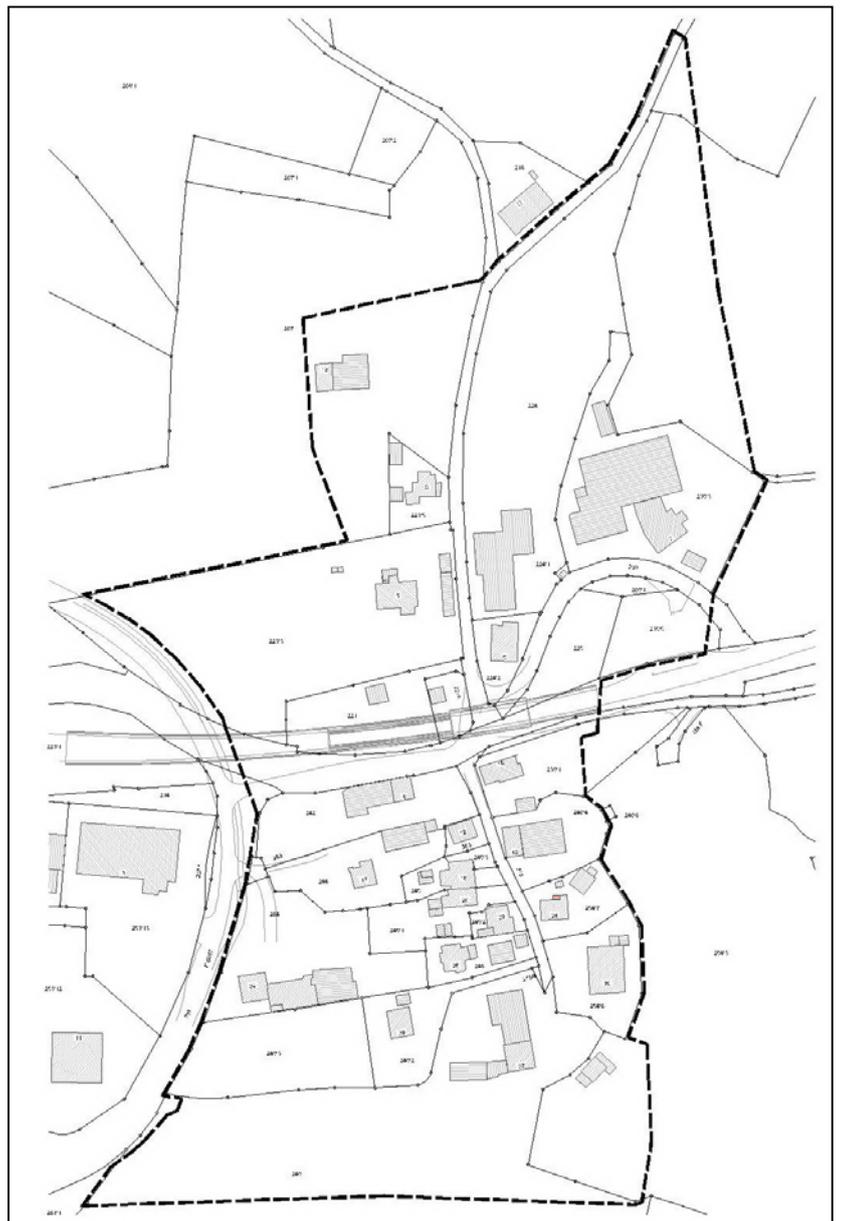


## Gemeinde Amtzell

# Bebauungsplan „Weiler-Geiselharz“

17.01.2011  
Satzungsbeschluss

Begründung  
Textliche Festsetzungen  
Örtlichen Bauvorschriften  
Anlagen  
Rechtsplan



## Begründung

gemäß § 9(8) BauGB  
**zum Bebauungsplan „Weiler-Geiselharz“**

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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.5 Früherer Rechtsstand
- 2. Planinhalt**
  - 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung
  - 2.2 Gliederung des Geltungsbereich
  - 2.3 Städtebauliches Konzept
  - 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.5 Erschließung
    - 2.5.1 Verkehr
    - 2.5.2 Ver- und Entsorgung
- 3. Umweltbericht mit Grünordnung**
- 4. Maßnahmen**
  - 4.1 Bodenordnung
  - 4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen
  - 4.3 Kosten
- 5. Örtliche Bauvorschriften**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlage

- 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 räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt. Er erstreckt sich nahezu über die gesamte Ortslage von Geiselharz westlich der K 8047 und beinhaltet auch Erweiterungsflächen im Norden und Süden. Das Plangebiet umfasst ca. 8,29 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

In Geiselharz ergeben sich aufgrund anstehender Straßenbauprojekte Veränderungen mit städtebaulich bedeutenden Auswirkungen auf die Ortsentwicklung. Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der B 32 ändert sich die verkehrliche Erschließung Geiselharz gravierend. Darüber hinaus sind verschiedene Umstrukturierungen innerhalb des Ortes vorgesehen, die eine Bauleitplanung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordern.

Im wesentlichen sind dies:

- Aussiedlung Landwirtschaft Benedikt Keller
- Um-/Neuansiedlung Agrar-Dienstleistung Markus Keller
- Erweiterung/Herstellung geordnete Entwicklung Gipserbetrieb Wohlrab
- Sicherung der Nachfolgenutzung Sennerei Alpenbiene
- Sicherung/Erweiterung der best. Gastronomie
- Sicherung best. landwirtschaftlicher Betriebe
- Sicherung/Erweiterung Wohnnutzung

Vorgesehen ist eine gemischte Dorfgebietsnutzung (MD), die entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur ein Mischverhältnis zwischen Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen ermöglicht. Für die Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes Wohlrab wird eine kleine Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig um in Geiselharz gemäß den Zielen der Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

## 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

### 1.4.1 Ziele des Regionalplanes

Um den Ortsrand im Nordosten harmonisch abzurunden wird geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet „Jungmoränenlandschaft zw. Amtzell und Vogt“ eingegriffen. Auch der östlich von Geiselharz verlaufende Regionale Grünzug wird durch die Planung tangiert.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wird das Landschaftsschutzgebiet auf die Grenzen des Bebauungsplanes zurückgenommen. Im Gegenzug wird das Landschaftsschutzgebiet im Norden und Nordwesten bis an die projektierte Gemeindestraße heran erweitert.

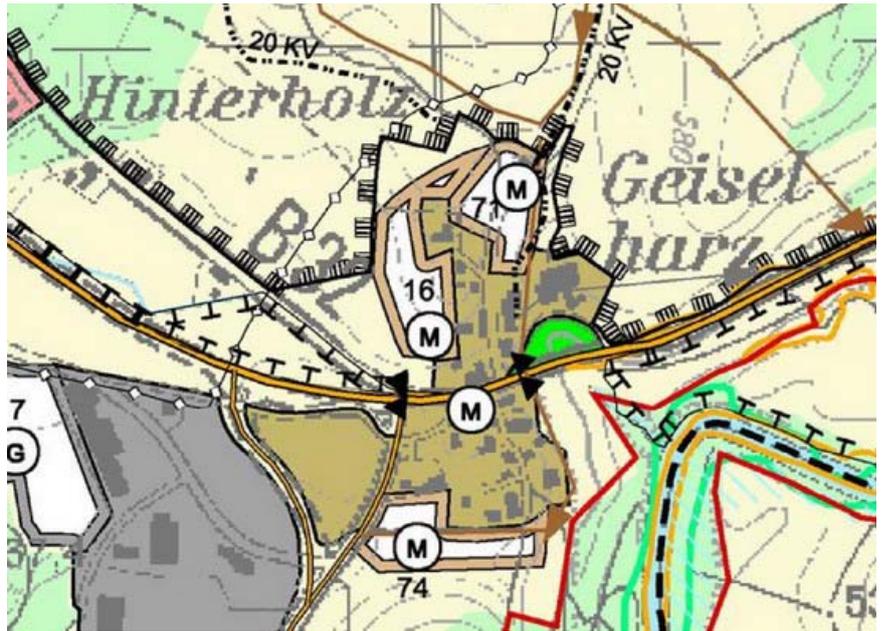
Die Gesamtinanspruchnahme des Regionalen Grünzugs durch die Planung ist sehr gering. Da der Regionalplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt, ist der geringfügige Eingriff im Rahmen der Ausgestaltung durch die Bauleitplanung vertretbar. Als Ersatz für die Inanspruchnahme von Flächen des Regionalen Grünzuges stimmt die Gemeinde einer Erweiterung des Regionalen Grünzuges im Norden zu.



Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan 1996

### 1.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist größtenteils im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich im Osten ist eine Teilfläche außerhalb der dargestellten Baufläche. Hier wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird dann aus dem FNP entwickelt sein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2. Planinhalt

### 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt am Rande des Argentals südöstlich von Amtzell an der Bundesstraße B 32, die Geiselharz momentan zweiteilt. Topographisch ist der Ortsteil südlich der B 32 überwiegend eben, während der nördliche Ortsteil im etwas bewegten Gelände am Fuße eines Drumlins liegt und das Gelände von Süden nach Norden ansteigt. Das Plangebiet ist größtenteils mit einer gemischten Dorfgebietsnutzung (Landwirtschaft, Gastwirtschaft, Wohnen, Gewerbe) bebaut. Zur Abrundung der bestehenden Bebauung sollen in den Randbereichen im Süden und Nordosten noch Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden.

### 2.2 Gliederung des Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 8,29 ha

Gliederung der Flächen:

Dorfgebiet (MD)	ha	5,14	62,0 %
Mischgebiet (MI)	ha	0,18	2,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ha	1,21	14,6 %
Private Grünfläche	ha	1,25	15,1 %
Öffentliche Grünfläche	ha	0,51	6,2 %
<b>Gesamt</b>	<b>ha</b>	<b>8,29</b>	<b>100,0 %</b>

### 2.3 Städtebauliches Konzept

Durch die Änderung der Ortsdurchfahrt mit Untertunnelung verändert sich die Erschließungssituation für Geiselharz grundlegend. Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Nutzungen unter Einbeziehung des geänderten Erschließungssystems planungsrechtlich zu sichern und in begrenztem Umfang eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Eine Neubebauung soll sich dabei möglichst harmlos in die bestehende dörfliche und naturräumliche Situation einzubinden. Die Struktur von Geiselharz ist durch eine überwiegend 2-geschossige Bebauung im Kernbereich und eine 1-2 geschossige Bebauung in den Randbereichen geprägt. Die Dachlandschaft ist von Satteldächern mit Dachneigungen um die 40° bestimmt.

Die städtebauliche Konzeption ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Die wesentlichen städtebaulichen Elemente sind:

1. Sicherung/Entwicklung einer 2-geschossigen Gemischten Dorfgebietsnutzung in der „historischen“ Ortslage
2. Entwicklung einer 1-geschossigen Gemischten Dorfgebietsnutzung als bauliche Abrundung im Norden des Plangebiet.
3. Entwicklung einer 2-geschossigen Gemischten Dorfgebietsnutzung als bauliche Abrundung im südlichen Plangebiet.
4. Aufnahme der bestehenden kleinteiligen Gebäudestrukturen, sowie Gebäudehöhen und Dachform.
5. Großzügige Be- und Durchgrünung des Baugebiets zur Anbindung an die Grün- und Landschaftsbereiche.

### 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Struktur von Geiselharz ist eindeutig ländlich geprägt mit einer bestehenden gemischten Dorfgebietsnutzung in der zentralen Ortslage. Diese Dorfgebietsnutzung soll beibehalten und im Süden und Osten entsprechend weiter entwickelt werden. Durch die Festsetzung eines Dorfgebietes MD werden die bestehenden Betriebe (Landwirtschaft, Handwerk, Gastronomie) gesichert und ihnen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährt. Flächenintensive bzw. ortsfremde Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie der vorhandenen Struktur Geiselharzes nicht angemessen sind.

Im Südwesten ist zur Sicherung des ortsansässigen Gewerbebetriebs Wohlrab und mit Rücksicht auf die Nutzungen in den benachbarten Mischgebieten eine Fläche ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet sind analog der Festsetzungen im Dorfgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (Nachtlokale, Diskotheken, Spielhallen etc.) unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich durch die kleinteilige dörflichen Gemengelage in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung. Derartige Betriebe sind weder angesichts des geringen Platzangebotes noch unter dem Aspekt der Gewährung der Wohnruhe gebietsverträglich. Der Gebietscharakter für ein Mischgebiet bleibt auch mit den vorgesehenen Ausschlüssen erhalten.

Die Gebäudeformen sind hauptsächlich bestimmt durch die langgestreckten 2-geschossigen landwirtschaftlichen Gebäudetypen. Entsprechend ist die offene Bauweise oder eine Bebauung mit Einzelhäusern festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die überbaubaren

Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Mischgebiet ist eine max. Wandhöhe mit 6,5 m festgelegt, um die Höhenentwicklung der Bebauung zu begrenzen. Im Südwesten wird Obergrenze der Baunutzungsverordnung für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet überschritten. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird damit begründet, dass das Eckgrundstück am Eingang in das Baugebiet von der K 8047 aufgrund der eingeengten Situation zwischen Erschließungsstraße, Kreisstraße und Retentionsmulde eine höhere Überbaubarkeit und damit höhere Nutzungsflexibilität bzgl. der Hauptnutzungen erhalten soll. Die maximale Überbaubarkeit der Grundstücke einschließlich der zulässigen Nebenanlagen bleibt entsprechend den Vorgaben der BauNVO mit einer GRZ von 0,8 erhalten, die Kappungsgrenze von 0,8 wird nicht überschritten.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehr

Aufgrund der Umbaumaßnahmen der B 32 hat sich die verkehrliche Situation in Geiselharz stark verändern. Geiselharz wird jetzt über die Kreisstrasse K 8047 bzw. K 8003 erschlossen. Durch den Tunnelbau wird der Durchgangsverkehr der B 32 nicht mehr durch Geiselharz geführt. So wird trotz der baulichen Erweiterung die Verkehrsbelastung in Geiselharz stark zurück gehen. Die verkehrliche Erschließung der Neubaugebiete erfolgt über das bestehende Straßensystem und deren Ergänzung.

### 2.5.2 Ver- und Entsorgung

Geiselharz 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 ist über das vorhandene Netz und dessen Ergänzung/Erweiterung möglich. Je nach Höhenlage der Bebauung muss gegebenenfalls mittels Pumpendruckleitung an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die abwassertechnische Entsorgung des Plangebiets wird im Wasserrechtsgesuch vom 01.04.2008 genauer beschrieben. Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg vom 18. Juli 2008 wird das Benehmen hergestellt und es werden Nebenbestimmungen und allgemeine wasserrechtliche Auflagen genannt (siehe auch Hinweise Nr. 5). Aufgrund der Topografie Geiselharzes und der bestehenden Entwässerungsleitungen ergeben sich bzgl. der Entwässerung des Oberflächenwassers unterschiedlicher Entwässerungssysteme:

1. Neubebauung im Norden: Die Neubebauung im Norden wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße von Geiselharz nach Büchel geleitet. Das nicht schädlich belastete Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal zusammen mit dem verdolten ‚Tobelbach‘ über ein Tosbecken und ein Regenwassergraben in ein bestehendes Retentionsbecken eingeleitet, dessen Überlauf dann in den Vorfluter Argen führt. Die bestehenden Becken wurden als Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans ‚Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz-Schauwies‘ erstellt.

2. Neubebauung im Süden: Bei der Neubebauung im Süden muss das nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf dem Grundstück einer Versickerung oder Retention mit Überlauf in den SW-Kanal zugeführt werden. Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

3. Bestandsgebiete: Die Bestandsgebiete sind abwassertechnisch voll erschlossen, teilweise besteht hier ein Mischsystem, größtenteils wird aber das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung ist über Entnahmemöglichkeiten an Hydranten gesichert

### **3. Umweltbericht mit Grünordnung**

Das LGA-Büro Rochus Hack hat die erforderliche Grünordnungsplanung erstellt und die Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die Planveränderungen seit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und die Reduzierung des Plangebietes im Nordosten haben nicht zu einer Erhöhung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geführt. Die ehemals festgesetzten Mischgebietsausweisungen und die festgesetzten Pflanzbindungen in diesem Bereich entfallen ersatzlos. Der Umweltbericht wird lediglich redaktionell ergänzt.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Es wurden mehrere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelt. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Südosten auf einer Länge von ca. 25 m an ein FFH-Schutzgebiet an. Die „Natura 2000-Vorprüfung“ wurde durchgeführt und hat ergeben, dass keine Störungen/Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Im Umweltbericht mit Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichskonzept sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs dargestellt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes können in der Abwägung aller öffentlicher und privater Belange dadurch korrekte Berücksichtigung finden. Der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung sowie die dazugehörigen Untersuchungen und Erhebungen liegen als Anlage der Begründung bei.

### **4. Maßnahmen**

#### **4.1 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen**

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

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des vorhandenen dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in begrenztem Umfang notwendig. Dadurch soll das gestalterische Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum.

Aufgestellt:  
Friedrichshafen, den 17.01.2011

Amtzell, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
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

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

#### 1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO

Im **MD** sind Nutzungen nach § 5(2) Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO sind unzulässig.

Im **MD** sind Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO

Zulässig sind im **MI** neben Wohngebäuden nur Gewerbebetriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

zulässig sind im **MI** die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 bis Nr. 5.

unzulässig sind im **MI** gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die in § 6(3) BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.3 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Plan.

Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

#### 1.4 Zahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragungen im Plan.

Die angegebenen Zahlen sind Obergrenzen.

### 1.5 Wandhöhe

Wandhöhe ( $WH_{\max}$  gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut) gemäß Eintragung im Plan. Die Werte sind Obergrenzen. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen ist die größte Wandhöhe maßgebend.

Bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (Garagen, Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), müssen eine Wandhöhe von max. 3,5 m einhalten. Die Wandhöhe wird hier gemäß § 5(4) LBO ermittelt.

### 1.6 Sichtfelder 9(1) 10 BauGB

Die mit Planzeichen „Sichtfeld“ gekennzeichneten Flächen sind von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über Fahrbahnkante freizuhalten.

## 2. Bauweise § 22(2) BauNVO

Je nach Planeinschrieb sind Einzelhäuser oder die offene Bauweise zulässig.

## 3. Geh-(Gr), Fahr-(Fr) und Leitungsrecht (Lr) (§ 9 (1) 21 BauGB)

3.1. Die ausgewiesenen Fahr-(Fr) und Leitungsrechte (Lr) sind je nach Planeintrag zugunsten der Versorgungsträger (V), zugunsten der Allgemeinheit (A) oder zugunsten der Anlieger (AL) festgesetzt.

3.2. Auf den mit Fahr-(Fr) und Leitungsrechten (Lr) bezeichneten Flächen ist eine Bebauung und Bepflanzung nur eingeschränkt mit Einverständnis/Genehmigung der Begünstigten zulässig.

## 4. Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 5. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze §9(1)Nr. 4 und 22 BauGB

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belägen, z.B. als Pflaster auszubilden. Die Entwässerung erfolgt ins Gelände oder über Retentionsflächen in den Regenwasserkanal.

## **6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)**

- 6.1. Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Lageplan dargestellt.
- 6.2. Am südl. Rand der Straßenverkehrsfläche Flst.Nr. 215/4 ist im Lageplan eine offene Rinne zur Sammlung des Straßenwassers dargestellt. Eine Teilverdolung der Rinne zum Zwecke der Herstellung von Grundstückszufahrten ist je Baugrundstück bis zu einer Breite von max. 7 m zulässig.

## **7. Grünfestsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

### **Minimierungsmaßnahmen**

#### 7.1 Baumpflanzung:

Auf den im Lageplan festgesetzten Pflanzgebieten für Bäume ist eine Pflanzung von einheimischen, großkronigen Laubbäumen oder Obsthochstammbäumen gemäß Pflanzenliste 1-3 zur Einbindung in die Landschaft vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort kann entsprechend Planeintrag um +/- 5m variieren.

#### 7.2 Streuobstwiese

Innerhalb den durch Planzeichen „Streuobstwiese“ festgesetzten Flächen ist eine naturnahe Pflanzung gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen. Der Baumstandort entsprechend Planeintrag kann unter Beibehaltung der Pflanzenanzahl um +/- 5m variieren. Die Fläche ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Pflegehinweise siehe Grünordnungsplan.

#### 7.3 Naturnahes Stillgewässer mit Uferrandzone

Innerhalb den durch Planzeichen „Naturnahes Stillgewässer mit Uferrandzone“ festgesetzten Flächen ist gemäß Grünordnungsplan ein naturnah gestaltetes Stillgewässer anzulegen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist gemäß Eintragung im Lageplan mit Gehölzen der Artenliste 2 und 4 zu bepflanzen.

#### 7.4 Naturnahe Grünanlage

Innerhalb den durch Planzeichen „Naturnahe Grünanlage“ festgesetzten Flächen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung gemäß Pflanzenlisten 1-3 vorzunehmen. Die Fläche ist gemäß Grünordnungsplan zu entwickeln und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort kann entsprechend Planeintrag um +/- 5m variieren. Das Grünland soll extensiv in Form einer 2-schürigen Mahd genutzt werden.

#### 7.5 Erhaltung von Bäumen

Die so gekennzeichneten Bäume sind in ihrer Art und Ausprägung dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgängen ist für eine adäquate, gleichartige Nachpflanzung zu sorgen.

## **B. HINWEISE**

### **1. Archäologische Fundstellen**

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.

### **2. Immissionen infolge Landwirtschaft**

Angrenzend an das Plangebiet und teilweise im Plangebiet selbst befinden sich landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. Düngungen aller Art und Lärmbelastigungen durch Maschineneinsatz.

### **3. Umgang mit Boden**

Mutterboden darf nicht vergeudet werden. Er ist fachgerecht zu trennen, zu lagern und auf verbesserungsbedürftigen Flächen aufzubringen. Erdaushub ist innerhalb des Plangebietes zu verwerten. Ist dies nicht möglich, ist die weitere sinnvolle Verwertung des Bodens aufzuzeigen. Verdichtungen sind durch sachgemäßen Umgang mit dem Boden zu vermeiden.

### **4. Trinkwasserversorgungsanlagen**

Bei der Erstellung von Trinkwasserversorgungsanlagen ist das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ vom Amt für Wasser und Immissionsschutz des LRA Ravensburg zu beachten.

Vor Inbetriebnahme ist das Leitungssystem nach dem DVGW-Merkblatt W 291 und 403 zu desinfizieren und anschließend eine bakteriologische Trinkwasseruntersuchung nach dem DVGW-Arbeitsblatt 403 vorzunehmen. Das Untersuchungsergebnis ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) müssen dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

Trinkwasseranlagen dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das keine Trinkqualität besitzt. Die unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen beim Einbau dauerhaft gekennzeichnet werden.

Anlagen, die keine Leitungsverbindung zum jeweiligen Haus haben müssen nicht angezeigt werden.

### **5. Belange der Abwasserentsorgung**

Der K 8047 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg vom 18.07.2008 wird das Benehmen bzgl. der abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes hergestellt und es werden u.a. folgende Nebenbestimmungen und allgemeine wasserrechtliche Auflagen genannt:

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten etc., sind nicht zulässig. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Ansonsten ist die Ableitung über die Schmutzwasserkanalisation zu prüfen und ggfls. erforderlich. 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.

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind nicht zulässig. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht (auch nicht im Brandfall über das Löschwasser in die Entwässerungsanlagen eingeleitet werden.

Das Wasser aus Dränleitungen darf grundsätzlich nur in Regenwasserkanäle oder in oberirdische Gewässer eingeleitet werden. Dränanlagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird. Dauerhafte Dränanlagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zulässig.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)**

#### **1.1 Dachform**

Als Dachformen sind gemäß Planeinschrieb zulässig:  
Flachdach (FD), Satteldach (SD) und Pultdach (PD).

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgaupen, Balkonüberdachungen, Vordächer etc.) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen erhalten.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (= die addierten Breiten der Einzelgaupen) darf max. 1/2 der entsprechenden Dachlänge betragen. Folgende Maße sind einzuhalten:

- Mindestabstand der Gaupen zum Ortgang min. 1,5 m
- Mindestabstand der Gaupen zueinander 1,0 m

Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner 22° unzulässig.

### **2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 LBO**

#### **2.1 Einfriedigungen**

zulässig sind Einfriedigungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie aus Zäunen bis zu einer Höhe von 1,0 m. Drahtzäune sind einzugrünen.

Unzulässig sind Einfriedigungen mit Stacheldraht und Einfriedigungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,8 m Höhe ab Oberkante Gelände.

#### **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen über 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **2.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrassen, Rasenpflaster etc.) herzustellen.

## **Pflanzliste im Bebauungsplan „Weiler-Geiselharz“**

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet.

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen.

Die genannten Kletterpflanzen sind in der Lage, Gebäudewände ohne Hilfen flächig zu begrünen. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2 m Stammhöhe mindestens in der Pflanzgüte H. 2vx 12-14cm zu pflanzen.

### **1. Einheimische, standortgerechte Baumarten**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Buche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

### **2. Einheimische, standortgerechte Straucharten**

Bei der Bepflanzung mit Gehölzen ist standortgerechtes einheimisches Pflanzmaterial mit regionalem Herkunftsnachweis zu verwenden. Mindestpflanzgröße: 2xv. 60-100 cm.

Feld-Ahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus communis
Sal-Weide	Salix caprea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Seidelbast	Daphne mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hunds-Rose	Rosa canina
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Flaum-Rose	Rosa tomentella

### **3. Hochstamm - Obstbaumarten**

Die Obstbäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2m Stammhöhe mindestens in der Pflanzgüte H. 2vx 12-14cm zu pflanzen. Es dabei Sorten mit regionalem Herkunftsnachweis zu verwenden.

Bisterfelder Renette	Apfel	Brettacher	Apfel
Bohnapfel	Apfel	Schöner von Boskoop	Apfel
Schweikheimer	Apfel	Josef Musch	Apfel
Transparent aus Croncels	Apfel	Jacob Fischer	Apfel
Jonathan	Apfel	Zabergäurennette	Apfel
Maunzenapfel	Apfel	Allgäuer Gravensteiner	Apfel
Jakob Lebel	Apfel	Ontario	Apfel
Berner Rosenapfel	Apfel	Teuringer Winterrambour	Apfel
Klarapfel	Apfel	Danziger Kant	Apfel
Salemer Klosterapfel	Apfel	Allgäuer Calville	Apfel
Krügers Dickstiel	Apfel	Cox Orange	Apfel
Goldparmäne	Apfel	Französische Renette	Apfel
Gewürzluiken	Apfel	Glockenapfel	Apfel
Lederäpfel	Apfel	Ravensburger	Apfel
Welschisner	Apfel	Wintertafelapfel	Apfel
Gold-Renette	Apfel	Grüner Stettiner	Apfel
Kickacher	Apfel	Landsberger Renette	Apfel
Olgaäpfel	Apfel	Roter Trierer Weinapfel	Apfel
Weinapfel	Apfel	Cullon Renette	Apfel
Goldprinz	Apfel	Goldrenette von Blenheim	Apfel
Schweizer Wasserbirne	Birne	Firkenbirne	Birne
Luxemburger Mostbirne	Birne	Weitfelderbirn	Birne
Williams Christ	Birne	Alexander Lukas	Birne
Conference	Birne	Frühe Wilderbirn	Birne
Graubirne	Birne	Graue Jagdbirne	Birne
Deutsche Hauszwetschge	oder	Bühler Zwetschge	

Sowie alle standortgerechten, regionaltypischen Arten, die nach dem Streuobstprogramm gefördert werden. Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind alle Arten ausgeschlossen, die als besonders feuerbrandempfindlich gelten.

Aufgestellt:

Friedrichshafen, den 17.01.2011

Amtzell, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....  
Bürgermeister

ANLAGEN:

**1. Umweltbericht mit Grünordnungsplanung und Eingriffs-  
Ausgleichsbilanzierung**

vom 01.08.2007

Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)  
Freier garten- und Landschaftsarchitekt  
Im Weingarten 16  
88285 Bodnegg

**2. Feststellung über die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung  
gemäß § 26 NatSchG „Natura 2000-Vorprüfung“**

vom 01.08.2007

Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)  
Freier garten- und Landschaftsarchitekt  
Im Weingarten 16  
88285 Bodnegg

**3. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung  
und der Unterrichtung und Anhörung der Behörden und Träger  
öffentlicher Belange**

vom 01.08.2007

**4. Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**

vom 06.05.2010

**5. Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung**

vom 17.01.2011