

**BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL**

**GEMEINDE HORGENZELL-KAPPEL
"BERGÄCKER III"**

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. NUTZUNGSART (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4. BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet, -WA-
 Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit unzulässig.
- 1.2. NUTZUNGSMASS (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1. u. 3. BauNVO)
 Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl -GRZ- als max. zulässiger Wert sowie durch die Wand- und Gebäudehöhe (s. zeichn. Teil).
 Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschreiten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken).
- 1.2.1. - VOLLGESCHOSS (§ 9 (1) BauGB § 16 (2) 3 BauNVO)
 Anzahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im zeichn. Teil
- 1.3. HÖHENLAGE (§ 9 (2) BauGB)
 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe richtet sich nach der vorhandenen Straßenhöhe. Sie darf, im rechten Winkel zur Straßenachse, bezogen auf die nordöstliche Gebäudekante des Hauptgebäudes nicht mehr als 30 cm darüber liegen. Die Fußbodenhöhen der Garagen und überdachten Stellplätze dürfen max. 30 cm ober- oder unterhalb der anschließenden Straßenhöhe liegen.
 Die Höhenlage des Schmutzwasserkanals in der öffentlichen Straße berücksichtigt ein normales Kellergeschoss mit einer Geschosshöhe von 2,50 m als Entwässerungshöhe.
 Zur Geländegestalt s. Text 2.3., zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 1.4.1..
- 1.3.1. - GEBÄUDEHÖHEN (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
 Die Höhe der Gebäude (max. zulässige Höhe) ist begrenzt durch die im zeichn. Teil eingetragene Wand- und Gebäudehöhe.
 Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut -WH-.*Max. 30%

der Wandlänge darf von der Außenwandflucht zurückspringen, ohne diese veränderte Wandhöhe in die Höhenbegrenzung einzubeziehen.

Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Firstreiter bzw. Bedachungsmaterial.

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

- 1.4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Offene Bauweise
- 1.4.1. - HAUSFORM (§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser
- 1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE. (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil. Nebenanlagen sowie offene Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 1.6. NEBENANLAGEN (§ 14 (1) S. 3. BauNVO)
Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stck., bis max. 30 m³ umbauter Raum begrenzt.
- 1.7. GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
s. zeichnersicher Teil, -ö- öffentlich, als Kinderspielplatz bzw. Freihaltezone für spätere Baugebietserweiterung. Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Grundstückszufahrten nicht zugelassen. Dies betrifft nicht die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen für den Kinderspielplatz.
- 1.8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil und Grünfestsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil.
Als Maßnahme wird festgesetzt:
- Ausweisung von Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße auf privaten Flächen und der öffentlichen Grünflächen, s. Ziff. 1.10.
- 1.8.1. - BODENVERSIEGELUNG (§ 9 (1) 20 BG)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksfläche sind zu vermeiden.
- 1.9. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB)
An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzgebot).
Die nach dem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume

sind nach der Pflanzliste zu wählen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mind. 1 Baum zu pflanzen. Das durch Planzeichen festgesetzte Gehölz kann zur Anpassung an die spezielle Situation um maximal 4,0 m verschoben werden. Das Nachbarrecht ist zu beachten, sofern der Standort der Bäume nicht im Bebauungsplan festgelegt ist.

PFLANZLISTE

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Birke (Betula pendula)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Kirschbaum / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

Als Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Als Kletterpflanze:

- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
(Parthenocissus tric. Veitchii)

1.10. VERKEHRSFLÄ- CHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)
öffentlich: Straße, Parkplätze s. zeichn. Teil

1.11. LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21 BauGB)
Leitungsrecht LR1 für die unterirdische Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der Gemeinde (s. Fests. 2.4.), Lage s. zeichn. Teil

Leitungsrecht LR2 zugunsten der EnBW für die vorhandenen unterirdisch verlegten Elektroleitungen.

1.12. GELÄNDEANPASSUNG (§ 9 (1) 20. BauGB)
 Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf den Baugrundstücken zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Tiefe von 1,0 m.

1.13. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, s. zeichn. Teil

HINWEISE

GRUNDSTÜCKE Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:

- die Größe der Baugrundstücke,
- die Umriss der vorgeschlagenen Gebäude
- die Grundstücksgrenzen
- die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier

ARCHÄOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

DRAINAGEN Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen. Auf das Merkblatt Grundwasserschutz" wird verwiesen.

Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN Durchführung von Ersatzmaßnahmen, hier Pflanzung einer Baumreihe am Gemeindeverbindungsweg Kappel – Richtung Firmetsweiler

BEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Horgenzell besteht ein Bedarf an Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplan soll dem Rechnung tragen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den gegebenen Verhältnissen (Größe des Plangebietes, Umfang des Eingriffes) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. des § 2a BauGB nicht erforderlich.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf soll für den Bereich der Planungsfläche geändert und als Wohngebiet ausgewiesen werden.

○ Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Die Planungsfläche grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen. Im Süden besteht das im Jahre 1987 geplante Baugebiet Bergäcker. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt die bestehende Erschließungsstraße mit ein weil sie gegenüber früheren Planungen teilweise anders ausgebaut wird. Im Bereich dieser Straße muss der seitherige Bebauungsplan „Bergäcker Erweiterung“ geändert werden.

Vorgaben und Ziele der Planung

Im Plangebiet sollen Wohneigenheime entstehen. Es orientiert sich weitgehend in seiner Struktur (Form, Größe und Gebäudegestalt) an der im angrenzenden bebauten Bereich vorherrschenden Wohnbebauung (Baugebiet Bergäcker).

Planungsrechtliche Festsetzungen

○ Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insbesondere um Nutzungskonflikte auszuschließen wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Ebenfalls zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsgewerbe; Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt, weil die Erschließungssatzung der Gemeinde Horgenzell die Festlegung von Vollgeschossen zur Berechnung der Erschließungskosten verlangt. Es wird davon ausgegangen, dass bei max. Ausnutzung das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss werden kann.

Die Höhenlagen der Erdgeschossfußbodenhöhen richten sich nach der vorhandenen Erschließungsstraße. Von diesen Höhen bemessen sich auch die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen. Die Höhenlage ist so gewählt, dass das Erdgeschoss möglichst eben in das Gelände eingebunden ist, so dass eine ebenerdige Zugänglichkeit vom Wohnbereich in den Garten gegeben ist. Die Garagenhöhen werden in Abhängigkeit zur Straßenhöhe festgesetzt. Es soll verhindert werden, dass rampenartige Abfahrten in Keller usw. entstehen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstückfläche erfolgt großflächig, um bei der Realisierung der Gebäude ausreichend Planungsspielraum zu haben. Der Vorteil des größeren Planungsspielraum ist jedoch damit verbunden, dass bei der

Neuplanung der Nachbarparzellen ggf. mit Grenzgarage der Standort der Gebäude nicht bekannt ist.

Erschließung

Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraßen 8039 und 7974 sowie örtlicher Gemeindestraßen. Die vorhandene Erschließungsstraße für die bestehende Bebauung Bergäcker wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. In sofern muss der Bebauungsplan „Bergäcker 1. Erweiterung“ in diesem Bereich geändert werden. Sie wird in nord-östlicher Richtung verlängert und endet in einem neu geplanten Wendehammer.

Für eine eventuelle spätere Erweiterung wurde im mittleren Bereich des Plangebietes eine Fläche als öffentliche Grünfläche dargestellt, die dann zur Verkehrsfläche umgewidmet werden könnte.

Die Energieversorgung wird von der EnBW zur Verfügung gestellt.

Wasserver- und Entsorgung

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich eine modifizierte Entwässerung (oberirdische Ableitung, Versickerung) durchzuführen. Nach der gegebenen Situation wird das Oberflächenwasser in das öffentliches Gewässer „Kappler Weiher“ geführt.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist durch eine bestehende Trinkwasserleitung mit ausreichender Dimension sichergestellt.

Grünordnung / Eingriffsregelung

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sie sieht eine Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße vor. Zudem ist eine Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen im Textteil vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen zu einer guten Durchgrünung der Siedlung führen. Auf eine Eingrünung des Siedlungsrandes im Bebauungsplan wurde verzichtet, da langfristig vorgesehen ist, dass sich die Siedlungsentwicklung, angrenzend an das Plangebiet, weiter nach Norden entwickelt.

Flächenbilanz

Bauflächen	ca.	6.872 ha	69,97 %
Straßen- u. Wegflächen + Verkehrsgrün	ca.	2.075 ha	21,13 %
Grünflächen öffentlich	ca.	874 ha	8,90 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	9.821 ha	100,00 %

Kosten

Der Gemeinde Horgenzell entstehen bei der Durchführung der Planung Kosten in Höhe von ~~372.000 €~~. Die Mittel hierfür werden im Haushaltsplan für das Jahr ~~2001~~. vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

BESTANDSBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG (Stand. Mai 2001)

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes aufgezeigt.

- Geologie, Boden

Im Plangebiet steht Grundmoräne der Würmeiszeit an. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden ausgebildet.

- Wasser

Aufgrund der momentan ausschließlichen Nutzung als Ackerland ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Von einer Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

- Klima

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 560 bis 570 m über NN und ist leicht west exponiert. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord.

- Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Das Plangebiet unterliegt momentan mit Ausnahme einer bereits bestehenden Erschließungsstraße ausschließlich einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

- Umgebung des Plangebietes

Im Südosten Bebauung, nordöstlich Ackerland / Intensivobstbau, südwestlich Gemeindeverbindungsweg, daran angrenzend Wiesen / Feuchtgebiet (ehemals Weiher).

- Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Bergäcker“ an. Das Gebiet ist in der Fernwirkung aus West bis Nord einsehbar. Eine wesentliche Erholungsfunktion des Gebietes ist nicht erkennbar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

PROGNOSE DER EINWIRKUNGEN AUF DIE NATURRAUMFAKTOREN, ENTSTEHENDE ZIELKONFLIKTE

- Boden

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Überbauung entzogen.

Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.

- Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.

- Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen, deren Biotopwert als gering einzustufen ist.

- Landschaftsbild

Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt eine weitere Ausweitung der vorhandenen Bebauung in Richtung Norden.

EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffs vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen.

- Sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterial auf den Baugrundstücken
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrosen, Kies, Rasengitter, breittufiges Pflaster) im Bereich der Stellplatzflächen.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Pflanzgebieten im bebauten Plangebiet
- Pflanzmaßnahmen im Bereich des Kinderspielplatzes

ERSATZMASSNAHMEN

Anhand der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsteht ein geringes Defizit an ökologischem Potential. Dieses Defizit ist durch entsprechende Ersatzmaßnahmen, möglichst in räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, zu kompensieren. Folgend aufgeführte Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzung einer Birkenreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße Kappel – Richtung Firmetsweiler (12 hochstämmige Birken).

Ersatzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg abzustimmen und mittels städtebaulichem Vertrag zu sichern