Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 22.09.2017

Gemeinde Bergatreute

Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	14
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen ge-setzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
5	Hinweise und Zeichenerklärung	19
6	Satzung	27
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	40
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	48
10	Begründung – Sonstiges	50
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	52
12	Begründung – Bilddokumentation	53
13	Verfahrensvermerke	55

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 11.11.2014 (GBl. S. 501)
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 16.04.2013 (GBl. S. 55)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)
1.7	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 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 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

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

2.4 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.5 FH .... m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind..

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.6 o

Offene Bauweise

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

2.7 ED

Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.8

Baugrenze

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

2.9 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden**

Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

– Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, und Garagen/Carports müssen einen Mindestab-

stand von 2,50m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wahren.

- Nebengebäude (keine Garagen und Carports): max. 40 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 50 m^3 pro (angefangene) 1.000 m^2 Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. 100 m^3 Beckeninhalt; max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 2,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.

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

2.11 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

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

2.12

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

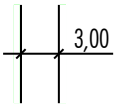
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Verkehrsflächen**

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

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

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

2.15 

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)

2.16 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 **Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes**

Das innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) auf den versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem im nördlichen Bereich vorgesehenen Stauraumkanal mit Absetzschacht zuzuführen. Hier ist es zu speichern und gedrosselt in den Herrenweiher einzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

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)

2.18

Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.19

Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne baulichen Anlagen

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

2.20 **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 zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

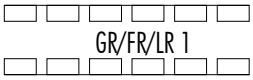
In den Baugebieten sind für

– Stellplätze und

– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

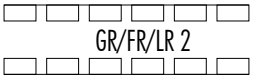
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zugunsten der Gemeinde Bergatreute

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zugunsten der Allgemeinheit

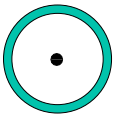
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung von zum Schlafen bestimmten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Nach Nordwesten, Südwesten oder Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 

Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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)

2.27 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m^2 angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- 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
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

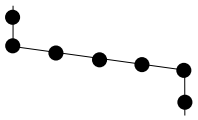
Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

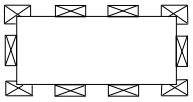
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" der Gemeinde Bergatreute

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

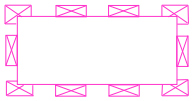
2.30



Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller" (Fassung vom 23.03.1998, rechtsverbindlich seit 31.07.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" vollständig aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes "Waldgasse-Bierkellerweg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Waldgasse-Bierkellerweg" (Fassung vom 23.03.1998, rechtsverbindlich seit 30.06.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" vollständig aufgehoben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

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

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" der Gemeinde Bergatreute

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

3.2 **Dachformen**

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Zwerchgiebel und Gaupen) sowie für Garange und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3 SD/PD/WD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig),

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

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

3.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand)

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt die Unterscheidung, dass Hauptgebäude mit Pultdach solche sind, bei denen mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

3.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 5,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich

Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 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, Fotovoltaik-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)

3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.10 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Zäune über einer Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedung sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn die Durchsicht durch die Zaunkonstruktion und/oder Bepflanzung dauerhaft gewährleistet bleibt.

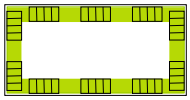
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete

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 und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)

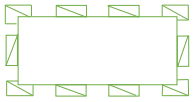
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

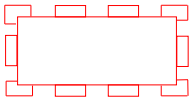
4.1 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flächennaturdenkmal im Sinne des § 28 des Bundesna-turschutzgesetzes ("Herrenweiher", Schutzgebiets-Nr. 8436-0141-278), faktisch außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Gel-tungsbereichs abgegrenzte Teilfläche ergibt sich lediglich aus einer zeichnerischen Ungenauigkeit bei der Ausweisung des Naturdenk-mals (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

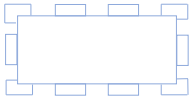
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

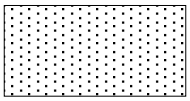
Geltungsbereich des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Tennisanlage beim Bierkellerweg" der Gemeinde Bergatreute (Fassung vom 19.04.1999, rechtsverbindlich seit 29.10.1999)

5.2 

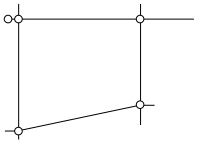
Geltungsbereich des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller" (Fassung vom 23.03.1998, rechtsverbindlich seit 31.07.1998)

5.3 

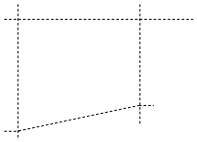
Grenze des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Waldgasse-Bierkellerweg" (Fassung vom 23.03.1998, rechtsverbindlich seit 30.06.1998)

5.4 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.6 

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

5.7 Nr. . . .; . . . .m^2

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

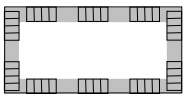
5.8 862

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.9

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

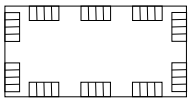
Planzeichnung)

5.10 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flächennaturdenkmal im Sinne des § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes ("Herrenweiher", Schutzgebiets-Nr. 8436-0141-278), faktisch außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Geltungsbereichs abgegrenzte Teilfläche ergibt sich lediglich aus einer zeichnerischen Ungenauigkeit bei der Ausweisung des Naturdenkmals (siehe Planzeichnung);

Nach § 28 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, verboten. Der Herrenweiher darf durch die Planung einschließlich der Bauzeit nicht beeinträchtigt werden. Dies ist (ggf. durch Minimierungsmaßnahmen) sicherzustellen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Gehölz-Rückschnitte und bauliche Maßnahmen der Entwässerungsplanung, welche in und am Naturdenkmal bzw. geschützten Biotop als Nutzungsmaßnahmen, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen während der Baugebietserschließung durchgeführt werden, sind in Text und Bild zu dokumentieren. In kritischen Fällen ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und eine Abstimmung herbeizuführen.

5.11 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetztes geschütztes Biotop "Herrenweiher" (Biotop-Nr. 1812-4436-1278), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.12 **Erforderliche Artenschutzmaßnahmen**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Baufeldräumung sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" weiter unten).

Bei der Entfernung von Ruhe- und Lebensstätten wie Baumfällungen und Entnahmen und Beseitigung von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen ist eine ökologische Baubetreuung zu beauftragen und die Maßnahmenfortschritte und Umsetzungen sind

in Text und Bild zu dokumentieren.

Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, so ist eine entsprechende Fachkraft (z.B. der örtliche Fledermausbetreuer) zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg).

Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden bzw. an zu rodenden Gehölzen vorhanden sind, sind zwischen Oktober und Februar zu sichern und an einer anderen geeigneten Stelle spätestens bis März des Folgejahres wieder anzubringen.

Auf Grund des Wegfalls von Höhlenbäumen und damit von Quartieren für höhlenbrütende Vögel sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben:

- Für den Wegfall von Baumhöhlen innerhalb des Geltungsbereiches sind für den Grauschnäpper drei Halbhöhlennistkästen (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW), für den Gartenbaumläufer drei speziell für die Art geeignete Nistkästen (www.vogeltreff24.de) und für Kohl-, Blau- und Sumpfmeise sowie Feldsperling zwölf Meisennistkästen (z.B. sechs Schwegler Nisthöhlen 1B, 26 mm Lochdurchmesser sowie sechs Schwegler Nisthöhlen 1B, 32 mm Lochdurchmesser) zu installieren.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Die Nisthilfen sind in räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsgebiet auf Flächen in öffentlichem Eigentum anzubringen. Die Standorte sind in einem Lageplan zu verorten, damit ihre Eignung überprüft werden kann.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen; Habitat: Altbäume (v.a. Gartenbaumläufer und Grauschnäpper) und Gebäude (v.a. Grauschnäpper).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 01.12.2015.

5.13 Empfohlene Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz

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

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

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

Das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) sieht vor, dass für großwüchsige Arten von Ahornen, Eicheln, Pappeln z.B. 8 m Grenzabstand zu halten sind (§16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW)

5.14 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Um die als zu erhalten festgesetzte Eiche vor baubedingten Beeinträchtigungen (Schwenkkreis Kran in der Krone, Materiallager und Baustraßen in der Traufe und Verdichtung der Feinwurzeln) zu schützen, ist der Baum mit einem unverrückbaren festen Bauzaun mit 2 m Höhe innerhalb der Kronentraufe - mindestens aber in 4 m Radius um den Stamm - einzuzäunen. Sollte bei Baumaß-

nahmen eine Kabel- oder Kanalbaumaßnahme entgegen der bisherigen Planung unter dem Baum hindurch erfolgen, kann diese nur im Horizontalbohrverfahren in mind. 2,5 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen.

5.15 Schmutzwasser-Abflusskanal

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

5.16 Regenwasser-Abflusskanal

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Abflusskanal der Gemeinde Bergatreute (siehe Planzeichnung)

5.17 Grundwasserdichte Untergeschoße

Gemäß der Baugrunderkundung wurde Grundwasser im Bereich von 2,70 m bis 5,00 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Es ist daher in Teilbereichen des Plangebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Um Schadensfällen vorzubeugen, sollte in Bereichen mit höher anstehendem Grundwasser geprüft werden, ob nicht auf Untergeschoße verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

5.18 Behandlung von Niederschlagswasser

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert bzw. in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser versickert oder über die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.19 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 bezügl. 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).

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Informationen 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.

5.20 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.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.21 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

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.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

5.22 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 Bergatreute noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.23 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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), Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute den Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller" in öffentlicher Sitzung am 13.11.2017 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Freizeitanlage beim Bierkeller" der Gemeinde Bergatreute (Planfassung vom 23.03.1998; rechtsverbindlich seit 31.07.1998) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich vollständig aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 22.09.2017.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 22.09.2017. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller" wird die jeweilige Begründung vom 22.09.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 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 den Dachformen
- zur Dachneigung
- zu Widerkehre u. Zwerchgiebel
- zu Dachaufbauten
- zu den Materialien
- zu den Farben
- zur Anzahl der Stellplätze im Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauunsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" im Wege der Berichtigung angepasst.

Bergatreute, den .....

.....
(Bürgermeister Schäfer)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in südwestlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Bergatreute ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst 0,89 ha.

7.1.1.2 Der überplante Bereich befindet sich zwischen dem Kiesweg "Am Herrenweiher" im Norden und dem "Bierkellerweg" im Süden. Nordwestlich des Gebietes grenzt das Flächennaturdenkmal "Herrenweiher", im Osten die Bebauung des Ortskerns von Bergatreute an. Im Süden wird das Gebiet größtenteils von der bestehenden Bebauung südlich des "Bierkellerweges" begrenzt. Im westlichen Anschluss liegen überwiegend Ackerflächen.

7.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gab es für den Hauptort Bergatreute eine starke Wohnungsnachfrage, u.a. auch nach seniorengerechtem Wohnen.

7.1.1.4 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute teilweise als Wohnbauflächen (Bestand und Planung) und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (Fassung von April 1979) stellt das Plangebiet als Freihalteflächen dar, die langfristig von Bebauung freizuhalten sind. Die Flächen weisen auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten, der guten Eingrünung sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.

7.1.1.5 Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen zu den Dachformen, zur Dachneigung, zu Widerkehre u. Zwerchgiebel, zu Dachaufbauten, zu den Materialien, zu den Farben und zur Anzahl der Stellplätze im Baugebiet.

7.1.1.6 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 314 ("Ravensburger Straße", DTV2011: max. 6.800 Kfz/24h). Der Konflikt bezüglich der Verkehrslärm-Immissionen wird mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen, Schalldämm-Maße der Außenbauteile) gelöst.

7.1.1.7 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 des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.1.8 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

(gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südwesten der Gemeinde Bergatreute entlang des "Bierkellerweges".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Biotop "Herrenweiher" und schließt im Osten an die Bestandsbebauung an. Im Süden stellt der "Bierkellerweg" mit Ausnahme des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 863/12 die Grenze des Geltungsbereiches dar. Westlich schließt der Geltungsbereich mit der Kreuzung des "Bierkellerweges" ab. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 862, 863/3, 863/4, 863/12 und 868.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Im östlichen Plangebiet ist ein einzelnes Gebäude vorhanden. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Gebäude im überplanten Bereich. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Flächennaturdenkmal "Herrenweiher" sowie das Biotop "Herrenweiher".

7.2.1.3 Die Bereiche südlich des Bierkellerweges sind nahezu eben. Das nördliche Plangebiet weist eine moderate Neigung nach Norden auf.

7.2.1.4 Das Gebiet befindet sich in der Nähe des Ortskernes und kann zum größten Teil auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgreifen.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Bergatreute beabsichtigt die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes "Bierkellerweg" in Richtung Norden. Hierbei sollen die im Süden gelegenen bestehenden Erschließungsanlagen genutzt und fortgeführt werden.

7.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.3 Der Bebauungsplan "Freizeitanlage beim Bierkeller 1. Änderung" stellt für den Bereich der Teilaufhebung einen Spielplatz und Parkplätze für die Besucher der Freizeitanlange Bierkeller dar. Diese dargestellten Nutzungen entfallen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg-Erweiterung". Es ist jedoch festzustellen, dass die dargestellten Nutzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht der gegenwärtigen Situation entsprechen, da sowohl der Spielplatz als auch die Parkplätze nicht umgesetzt wurden. Die Freitzeitanlage Bierkellerweg bietet vor Ort für Besucher Stellplätze für drei Kraftfahrzeuge. Alle weiteren Gäste nutzen derzeit die Parkmöglichkeiten in der Ortsmitte. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat somit keine Auswirkungen auf die tatsächliche Parkplatzsituation.

Hinsichtlich der Spielmöglichkeiten befindet sich in ca. 300 m Entfernung im nördlich gelegenen Wohngebiet "Am Tobel"ein Spielplatz mit Sandkasten. Ca. 250 m südlich des Plangebietes ist zudem ein größerer Spielplatz im St.-Eligius-Weg vorhanden, der auch über Spielgeräte verfügt. Auch hier führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung der gegenwärtigen Situation, da gleichzeitg fußläufig erreichbare Alternativen zur Verfügung stehen. Die aufgeführten Spielplätze sind darüberhinaus günstiger in die vorhandene Wohnnutzung integriert, da sie sich im Zentrum der jeweiligen Wohngebiete befinden und somit besser zu erreichen sind. Ein Mangel an Spielplätzen ist auch durch die hinzukommende Wohnbebauung nicht zu erwarten.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 5.3.2 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.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

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

7.2.3.3 Ziel 5.3.2: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und grenzt im Süden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung an. Das Anbindegebot ist somit erfüllt. Der Abstand zum Biotop und Flächendenkmal "Herrenweiher" wird eingehalten, sodass keine Flächen Inanspruch genommen werden, die eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.

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

7.2.3.5 Die Gemeinde Bergatreute ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand der 3. Änderung, Fassung vom 05.07.2010). Die überplanten Flächen werden hierin im westlichen Teil als Wohnbauflächen (Bestand) und im östlichen Teil teilweise als Wohnbauflächen (Planung) sowie teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht in allen Teilbereichen übereinstimmen, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (gem. § 13 b i.V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

7.2.3.6 Von den Vorgaben des Landschaftsplanes (Fassung vom April 1979) weicht der Bebauungsplan ab. Der Landschaftsplan stellt im Bereich des Plangebietes Freihalteflächen dar, die langfristig von Bebauung freizuhalten sind (siehe hierzu Punkt 8.1.2.2 des Umweltberichts). Diese Darstellung widerspricht im südöstlichen Bereich des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der hier Wohnbauflächen dargestellt (siehe oben). Auf Grund der in den bebauten Bereich hineinragenden Ortsrandlage des Plangebietes sieht die Gemeinde Bergatreute hier Potential neue Wohnbebauung zu ermöglichen, ohne die Siedlung erheblich in die freie Landschaft zu erweitern. Daher ist es nicht mehr Ziel der Gemeinde, die Flächen des Plangebietes von Bebauung freizuhalten, so dass die landschaftsplanerische Darstellung von Freihalteflächen nicht mehr erforderlich ist. Nach Ansicht der Gemeinde ist es nicht zielführend, den bislang nie vollständig aktualisierten Landschaftsplan nur in einem Teilbereich zu ändern. Von einer Änderung im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird daher abgesehen. Stattdessen soll der Landschaftsplan zu gegebener Zeit fortgeschrieben werden.

7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): Im östlichen Plangebiet (Nahbereich der heutigen Kirche) können sich möglicherweise im Boden archäologische Befunde der hochmittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Bebauung erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handelt, an deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Ihre undoku-

mentierte Zerstörung ist nach § 8 DSchG unzulässig. Wegen der im östlichen Plangebiet möglicherweise im Untergrund erhaltenen Befunde früherer Bebauung ist hier für Tiefbauarbeiten sowie für sämtliche mit Bodeneingriffen verbundene Baumaßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die entsprechende Auflagen enthalten wird. Im westlichen Plangebiet sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden. Auch hier gilt jedoch: Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Gemeinde Bergatreute geprüft.

7.2.4.2 Für den gewählten Standort spricht zum einen die leichte Erschließbarkeit des Gebietes, da durch die angrenzende Wohnbebauung sowohl eine Straßenanbindung als auch ein Sammelkanal vorhanden sind, die genutzt werden können. Aufwändige verkehrliche und wassertechnische Erschließungsarbeiten entfallen somit. Zum anderen befindet sich das Plangebiet in einer landschaftlich sehr attraktiven Lage innerhalb der Gemeinde Bergatreute, die hiermit einer Wohnutzung zugeführt werden kann. Weiterhin ermöglicht die Planung am gewählten Standort auch den Schluss einer Baulücke und erfüllt damit zum Teil das Gebot der Nachverdichtung.

7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, zusätzlichen Wohnraum im Bereich des Bierkellerweges zu schaffen und die dort vorhandene Baulücke zu schließen.

7.2.4.4 Für die geplante Wohnnutzung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, bedürfnisgerechten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftliche Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.6 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.

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

7.2.4.8 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage beim Bierkeller erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 7.600m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich nördlich und westlich der vorhandenen Wohnbebauung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die westliche Spitze des Planungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie 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. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 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. Ferner werden Hauptanlagen sowie Nebenanlagen 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. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: 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.

7.2.5.3 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. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung.

– 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 Garagen und/oder 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 füh-

ren, 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).

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, sodass eine Regelung der Gebäudehöhen über die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen vorgenommen wird.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen 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. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

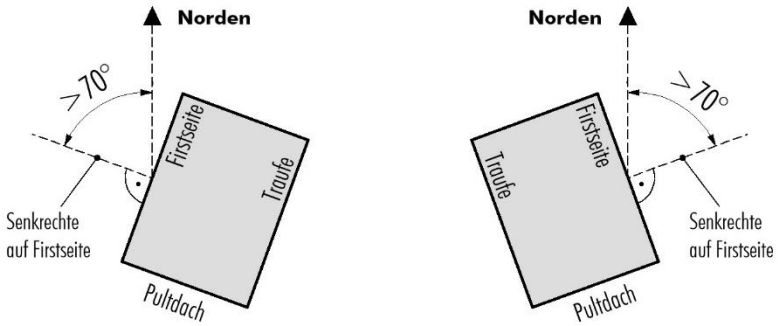
7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus bzw. als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (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.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen und zu dem Flächennaturdenkmal "Herrenweiher" verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale und Beeinträchtigungn des Naturhaushaltes ausgeschlossen bleiben.

7.2.5.6 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher,

wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



7.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, 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).

7.2.5.8 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.

7.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

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

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den Bierkellerweg ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Zum Erhalt der Leichtgängigkeit des Verkehrs ist eine Wendemöglichkeite in Form eines Wendekreises geplant.

7.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die den südlichen Bierkellerweg ist die Verkehrs-Sicherheit durch Ausrundungen gewährleistet.

7.2.7.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Bierkellerweg. Für den Eigentümer des Grundstückes Nr. 7 ist ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zur Anbindung an das Grundstück vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet sind zudem weitere Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Bergatreute vorgesehen, um die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes sicherzustellen.

7.2.7.4 Die Erschließung des nördlichen Bauquartiers Nr. 3 erfolgt ebenfalls über den Bierkellerweg.

7.2.7.5 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.7.6 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.

7.2.8 Immissions-Schutz

7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 314 ("Ravensburger Straße") ein. Die L 314 weist gemäß einer Verkehrszählung der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bad Waldsee aus dem Jahr 2011 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr DTV von max. 6.800 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 10 % auf. Unter Berücksichtigung einer jährlichen Verkehrssteigerung von 1 % ergibt sich für das Jahr 2025 ein DTV von 7.816 Kfz/24h. Legt man diese Verkehrsmenge zugrunde ergibt sich gemäß dem Verfahren für "lange, gerade" Fahrstreifen der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bis zu einem Abstand zur Fahrbahnmitte von 78 m tagsüber und 95 m nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) werden tagsüber bis zu einem Abstand von 44 m und nachts bis zu einem Abstand von 52 m zur Straßenmitte der Landes-Straße L 314 überschritten. Der Abstand des nächstgelegenen Baufensters zur Landes-Straße beträgt ca. 65 m. Im Abstand von 65 m ergeben sich Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden um 1 dB(A) bzw. um 3 dB(A) nur geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden tagsüber sowie nachts unterschritten.

7.2.8.2 Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärmminderungs-Maßnahmen im Schall-ausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder –wall, Geschwindigkeitsreduzierung) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Au-

ßenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme jedoch nicht möglich.

7.2.8.3 Der Konflikt wird daher mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen, Schalldämm-Maße der Außenbauteile) gelöst. Aufgrund der Eigenabschirmung eines Gebäudes ist an den seitlich zur Straße liegenden Gebäudefassaden eine Pegelminderung von 3 dB(A) und an der zur Straße rückwärtigen Gebäudefassade eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) zu erwarten. Das heißt, dass bei einer Überschreitung der Orientierungswerte um 3 dB(A) an der zur Straße zugewandten Fassade die Orientierungswerte an den übrigen drei Gebäudeseiten eingehalten werden und eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen in diese Richtungen möglich ist.

7.2.8.4 Während des Tagzeitraumes ist es prinzipiell möglich eine ausreichende Luftzufuhr durch Stoßlüften zu erreichen. Eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen ist daher nur für zum Schlafen bestimmte Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich. Falls eine Orientierung nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage auszustatten.

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

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 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 des Bebauungsplanes "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt in südwestlicher Ortsrandlage des Haupt-Ortes Bergatreute zwischen dem Kiesweg "Am Herrenweiher" im Norden und dem "Bierkellerweg" im Süden. Nordwestlich des Gebietes grenzt das Flächennaturdenkmal "Herrenweiher", im Osten die Bebauung des Ortskerns von Bergatreute an. Im Süden wird das Gebiet größtenteils von der bestehenden Bebauung südlich des "Bierkellerweges" begrenzt. Im westlichen Anschluss liegen überwiegend Ackerflächen.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet weist verschiedene Nutzungen auf. Teilweise handelt es sich um Grünland, teilweise um Grün- bzw. Gartenflächen. Im nördlichen Bereich liegt eine partiell beweidete Streuobstwiese mit alten Obstbäumen, welche sich zum Teil in der Alters- und Zerfallsphase befinden. Das in diesem Bereich vorhandene Grünland setzt sich neben Obergräsern u.a. aus den folgenden Arten zusammen: Scharfer Hahnenfuß, Löwenzahn, Wiesen-Schaumkraut, Spitzwegerich, Scharbockskraut, Rote Lichtnelke, Wiesen-Labkraut, Wiesen-Ampfer. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Schrebergärten genutzt. Im gesamten Plangebiet wachsen zahlreiche Gehölze, die wertvolle Lebensraumstrukturen darstellen. Vor allem im zentralen Bereich des Plangebietes stehen einige alte Bäume (Fichte, Birke, Eiche, Buche), wobei besonders eine große Eiche hervorzuheben ist. Am westlichsten Punkt des Plangebietes steht ein großer

Walnussbaum. Die vorhandenen Gehölze bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Im Rahmen einer Begehung konnten Buchfink, Singdrossel, Grünspecht, Gimpel und Feldsperling nachgewiesen werden. Weiter fanden sich im und randlich am Plangebiet fünf Höhlenbäume. Aus einer Spechthöhle ragte noch Nistmaterial, so dass hier von einer letztjährigen Brut ausgegangen werden konnte. Eine Salweide wies erhebliche Hackspuren von Spechten auf. Zahlreiche Bäume wiesen starken Mistelbewuchs und beträchtlichen Totholzanteil auf. Einige Bäume sind stark mit Efeu bewachsen. An Gartenhäuschen, Schuppen und angrenzender Bebauung konnten einige Nistkästen für Höhlenbrüter festgestellt werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes südlich des "Bierkellerwegs" wurde eine Kräuteransaat eingesät. Hier kommen folgende Arten vor: Rispengras, Weidelgras, Knäuelgras, Wiesen-Lieschgras, Kammgras (vereinzelt), Wolliges Honiggras, Wiesen-Labkraut, Rotklee, Wiesen-Pippau, Gewöhnlicher Hornklee, Schafgarbe, Spitzwegerich, Stumpfblättriger Ampfer, Wiesen-Flockenblume, Malve. Auf Grund des Fehlens gliedernder Strukturen ist hier von einer geringeren faunistischen Artenvielfalt auszugehen: Der Bereich des Herrenweihers wurde überwiegend als Nasswiese basenarmer Standorte und teilweise als Schlankseggen-Ried, Land-Schilfröhricht oder Tümpel kartiert. Der durch den vorliegenden Bebauungsplan (durch die Einleitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers) tangierte Bereich liegt randlich der nassen Senke des ehemaligen Weihers. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus Weidengebüsch (Salweide) bzw. Brennessel und Kletten-Labkraut. In Richtung Nordwesten schließen sich nasse Bereiche an, deren Vegetation überwiegend aus Mädesüß, Wiesen-Fuchsschwanz sowie Wolligem Honiggras besteht. Der vorhandene Obstbaum ist nicht betroffen. Gemäß Pflegevertrag wird der Herrenweiher zweischürig gemäht (ab 10. Juni und 15. August eines Jahres). Eine bescheidene Düngung ist zulässig. Im Bereich des Herrenweihers ist mit einem erhöhten Vorkommen nachtaktiver Insekten zu rechnen. Außerdem wurden im Rahmen der Begehung am 20.05.2016 im zentralen Bereich des Herrenweihers (Tümpel) der Teichfrosch akustisch nachgewiesen, wohingegen im Rahmen der Kartierungen zum artenschutzrechtliche Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan im Jahr 2015 keine Nachweise von Amphibien erbracht werden konnten (s. Artenschutzrechtliches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" des Büros Sieber in der Fassung vom 01.12.2015). Das gesamte Plangebiet wird durch die angrenzende Wohnbebauung (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher) beeinflusst, weshalb besonders störungsempfindliche Arten trotz der hohen Strukturvielfalt im zentralen Bereich nicht zu erwarten sind. Das zentrale, von vielen Gehölzen bestandene Gebiet ist als erhöhte Leitstruktur möglicherweise für Fledermäuse, die im nahe gelegenen Kirchturm vorkommen, von einer gewissen Bedeutung.Das Gebiet liegt östlich von kartierten Lebensräumen des Zielartenkonzeptes des Landkreises Ravensburg (Lebensraum der Priorität 3 für die Zielart Feldlerche und Lebensraum der Priorität 1 für die Zielart Neuntöter). Insgesamt ist die Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume von mittlerer Bedeutung.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Flächennaturdenkmal "Herrenweiher" (Schutzgebiets-Nr. 8436-0141-278) und das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Herrenweiher" (Biotop-Nr. 1812-

4436-1278). Etwa 1 km westlich bzw. 750 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt im Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland". Es gehört damit zu der von glazialen Becken, Seen und Mooren durchsetzten Jungmoränenlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes". Im Bereich der Grundmoränen herrschen Lehme und sandige Lehme vor, in den Schmelzwasserrinnen Kiese und Sande. Gemäß dem Geotechnischen Gutachten der fm geotechnik (Fassung vom 23.09.2015) handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Moränenkies und feinkörnige Beckenablagerungen (Beckenton, -sand), welche in Stillwasserbereichen in Gletscherbereichen sedimentiert wurden. Diese glazialen Sedimente verwitterten zu einer braun gefärbten Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm und -kies). Die Schichtenfolge wird von einer Mutterbodenauflage abgeschlossen. Im Bereich von Wegen und anderen baulichen Maßnahmen ist mit anthropogen überprägten Böden zu rechnen (z.B. Auffüllungen). Ansonsten handelt es sich überwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Grün- bzw. Gartenflächen genutzt werden. Die Böden im Plangebiet sind größtenteils von hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, von durchweg mittlerer Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und von mittlerer bis hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Im Bereich des Herrenweihers (Fl.-Nr. 860/5) sind die Böden als Standort für natürliche Vegetation von hoher Bedeutung. Nordöstlich des Plangebietes im nördlichen Bereich des Herrenweihers ist der Boden als Niedermoor kartiert ("Moore und Anmoore bei der Ortslage von Bergatreute und Dobelmühle", Moorkataster Baden-Württemberg). Es wird im Moorkataster als kleines Quell-Seelein, stark kolluvial beeinflusstes Seggentorf-Moor ($>$ 80 cm) und als feuchtes Grünland beschrieben. Moorböden können als Standort für naturnahe Vegetation eine hohe Bedeutung besitzen und erhaltenswert sein (Teilflächen der Fl.-Nr. 860/5 sind als Streuwiese bzw. Wiese mit Wasserverhältnissen von 5 bzw. 4 und Bodenzahlen von 10 bzw. 27 geschätzt und haben damit eine sehr hohe bis hohe Bewertungsklasse als Standort für naturnahe Vegetation). Hinweise auf Altlasten gibt es für das Plangebiet nicht. Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nordöstlich grenzt ein ehemaliger Weiher an das Plangebiet an. Hier verläuft ein wasserführender Graben, der im östlichen Randbereich in eine Rohrleitung übergeht, die durch das Ortsgebiet führt. Anschließend wird das Wasser über den "Tobelbach" in Richtung "Wolfegger Ach" abgeführt. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden im Plangebiet sieben Schürfgruben sowie vier Rammkernsondierungen abgeteuft. In vier der sieben Schürfgruben sowie in allen Rammkernsondierungen wurde Wasser angetroffen (2,70 m bis 5,00 m unter Geländeoberkante). Nach lange andauernden Niederschlägen kann der Grundwasserstand höher liegen. Ablaufsituation des Herrenweihers im Bereich der Fl.-Nrn. 860/5, 979/1 und 892:

8.2.1.6 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Um die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten zu bestimmen, wurden in den o.g. Schürfgruben Sickerversuche ausgeführt. Der Verwitterungslehm und der Beckenton sind auf Grund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht zur direkten Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Der Moränenkies ist zur direkten grundsätzlich Versickerung geeignet, hierbei ist jedoch die Mächtigkeit des Sickerraumes im Hinbblick aus den höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel zu beachten. Im Bereich des Verwitterungskieses sollte eine Versickerung auf Grund begrenzter Durchlässigkeit nur mit einem Notüberlauf realisiert werden.

8.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.020 mm relativ hoch. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Bäume Frischluft produzieren. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

8.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt im Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland". Es gehört damit zu der von glazialen Becken, Seen und Mooren durchsetzten Jungmoränenlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes". Das Plangebiet verfügt auf Grund seiner Ortrsandlage und der vielfältigen vorhandenen Gehölzstrukturen über eine eingrünende Funktion. Außerdem weist das Gebiet eine gewisse Naherholungsfunktion auf, da es sich um einen landschaftlich attraktiven Bereich in Ortsrandlage handelt. Das

Gebiet ist auf Grund der im Osten und Süden angrenzenden Bebauung und den bestehenden Gehölzstrukturen nicht von weitem einsehbar. Es ist auch nicht als exponiert einzustufen. Insgesamt ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die vielfältigen Lebensräume, insbesondere hochwertige Gehölzstrukturen, gehen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung des Gebietes weitgehend verloren. Die große Eiche bleibt als Lebensraum erhalten. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Baufeldräumung sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden bzw. an zu rodenden Gehölzen vorhanden sind, sind zwischen Oktober und Februar zu sichern und an einer anderen geeigneten Stelle spätestens bis März des Folgejahres wieder anzubringen. Da im Plangebiet Höhlenbäume und damit auch Quartiere für höhlenbrütende Vögel entfallen, ist eine Reihe von artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen umzusetzen, um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für die betroffenen Vogelarten erhalten bleiben (Aufhängung von insgesamt 18 Nistkästen, bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 01.12.2015).

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des 1 km westlich bzw. 750 m südöstlich beginnenden FFH-Gebietes "Altdorfer Wald" sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. Der Bereich Herrenweiher wird sowohl als Flächennaturdenkmal als auch als Biotop durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die dem Biotopschutz unterliegenden Flächen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Entwässerungsplanung sieht vor, das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen des Plangebietes anfällt, gedrosselt in den "Herrenweiher" einzuleiten. An der grundlegenden hydrologischen Funktion des "Herrenweihers" ändert sich durch die Planung nichts. Der Drosselabfluss wird i.d.R. auf maximal 14,25 l/s beschränkt und der Stauraumkanal entsprechend dimensioniert, so dass lediglich geringfügige hydrologische Veränderungen zu erwarten sind. Da es sich bei dem ehemaligen Weiher ohnehin um einen Feuchtstandort handelt (gemäß Biotopkartierung "Nasswiese basenarmer Standorte" und "Land-Schilfröhricht") und ein ausreichender Abfluss durch die Rohrleitung in Richtung "Tobelbach" gegeben ist, erfährt der Bereich keine erhebliche Beeinträchtigung. Lediglich im Randbereich geht ein kleiner Abschnitt der Gehölze (Weidengebüsch) verloren. Im Einleitungsbereich ist gegenüber dem jetzigen Bestand eine Zunahme von Arten feuchter Standorte zu erwarten (z.B. Mädesüß). Der Eintrag von Sedimenten und Schwebstoffen wird durch einen vorgeschalteten Absetzschacht verhindert. Zudem werden für einen möglichen Havariefall im Baugebiet (z.B. Auslaufen von Öl) Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, eine Einleitung von verschmutztem Wasser in den Bereich "Herrenweiher" zu vermeiden. Hierzu sind eine Tauchwand und eine zentrale Verriegelung vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Teichfroschs ist durch die geplante Einleitung von Oberflächenwasser

in den Bereich Herrenweiher nicht zu erwarten, da bauliche Maßnahmen lediglich im Randbereich des Herrenweihers vorgenommen werden und der vorhandene Tümpel von baulichen Maßnahmen daher nicht tangiert wird.

8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke insgesamt eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen - voraussichtlich können etwa 0,51 ha des Plangebietes neu versiegelt werden).
Bei der Ausführung der Bodenarbeiten sind die unterschiedlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet (überwiegend mineralischer Boden, in Teilbereichen aber auch Lehm/Moorböden) zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene organische Anteile im Bereich der Moorböden können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Für Gründung, Auskofferung und Entsorgung des Moorbodens können Zusatzkosten anfallen.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da der Verwitterungslehm jedoch ohnehin nur schwach durchlässig ist, sind die Beeinträchtigungen der Versickerungsleistung und damit der Grundwasserneubildungsrate unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Durch ein mögliches Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.

8.2.2.5 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die neu erschlossenen Baugrundstücke werden an die Trinkwasserversorgung der Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg angebunden. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage Bolanden zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den Straßenflächen und auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über öffentliche Regenwasserkanäle einem unterirdischen Stauraumkanal zugeführt, dort gesammelt und nach einer Vorreinigung in einem Absetzschacht gedrosselt (i. d. R. maximal 14,25l/s) in den Bereich "Herrenweiher" eingeleitet. An der grundlegenden hydrologischen Funktion des "Herrenweihers" ändert sich durch die Planung nichts. Durch den dort gegebenen Abfluss über eine bestehende Rohrleitung wird das Gebiet letztendlich über den "Tobelbach" in Richtung "Wolfegger Ach" entwässert. Der Stauraum-

kanal wird entsprechend der vorgesehenen gedrosselten Einleitung dimensioniert. Für einen möglichen Havariefall im Baugebiet (z.B. Auslaufen von Öl) werden entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen (Tauchwand und zentrale Verriegelung).

8.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die Frischluftproduktion der zu rodenden Gehölze entfällt. Die Auswirkungen können durch angemessene Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken reduziert werden. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.

8.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Da die neuen Gebäude jedoch an den bestehenden Ortsrand anschließen, in ihrer Höhe begrenzt sind und das Gebiet zudem aus der freien Landschaft kaum eingesehen werden kann, ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt sehr gering.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

8.2.3.2 Im westlichen Plangebiet werden eine teils öffentliche, teils private Grünfläche festgesetzt, die der Erhaltung der hier vorhandenen Gehölze und damit einer dauerhaften Ortsrandeingrünung dient.

8.2.3.3 Um die naturschutzfachlich hochwertige und das Ortsbild prägende Eiche im zentralen Gebiet sowie die im Westen vorhandenen Gehölze (einschließlich eines ortsrandprägenden Walnussbaumes) zu sichern und damit Kleinstlebensräume zu bewahren und gleichzeitig eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, sind die Eiche sowie die auf der westlichen Grünfläche vorhandenen Gehölze als zu erhalten festgesetzt.

8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen zudem dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.

8.2.3.5 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.

8.2.3.6 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Durchgrünung der Bebauung gewährleistet und der Lebensraumwert des Baugebietes verbessert.

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

8.2.3.8 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.

8.2.3.9 Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten zu vermeiden, sind für die Außenbeleuchtung nur nach unten abstrahlende, insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) zulässig. Um negative Auswirkungen auf Wasserinsekten durch fehlgeleitete Eiablagen zu reduzieren, dürfen nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite).

8.2.3.10 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.

8.2.3.11 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.

8.2.3.12 Die Höhen der Gebäude sowie die gestalterischen Vorgaben für die Gebäudedächer (Dachform, Dachaufbauten, Farbe und Materialien) werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

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

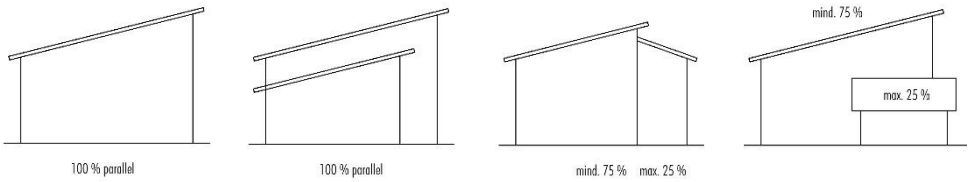
9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, das Walmdach und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



9.1.1.2 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.

9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und 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 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

9.1.1.5 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.

9.1.1.6 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.

9.1.2 Stellplätze und Garagen

9.1.2.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen 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.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) wurden bereits vor der Planaufstellung durchgeführt.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 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.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,9 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,76	84,4 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,11	12,2 %
Öffentliche Grünflächen	0,01	1,2 %
Private Grünflächen	0,02	2,4 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 14,5%

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 7

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 21

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage Bergatreute

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.2.7 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).

Anhang

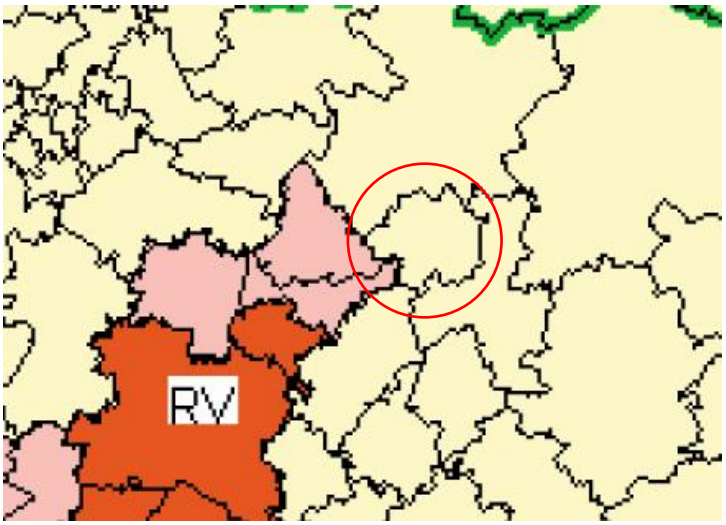
Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Wohnbaureserven gem. § 1a Abs. 2 BauGB

10.3.2 Planänderungen

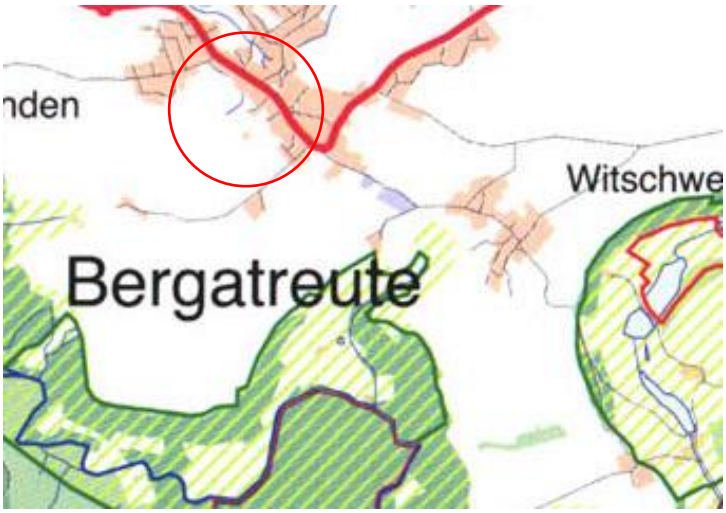
10.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 22.09.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 13.11.2017 enthalten):

- Nachrichtlicher Eintrag der angrenzenden Bebauungspläne und der Änderungsgeltungsbereiche
- Festlegung des Geh- und Fahrrechtes 2 zugunsten der Allgemeinheit
- Überarbeitung der Lärmschutz-Festsetzung hinsichtlich der Orientierung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

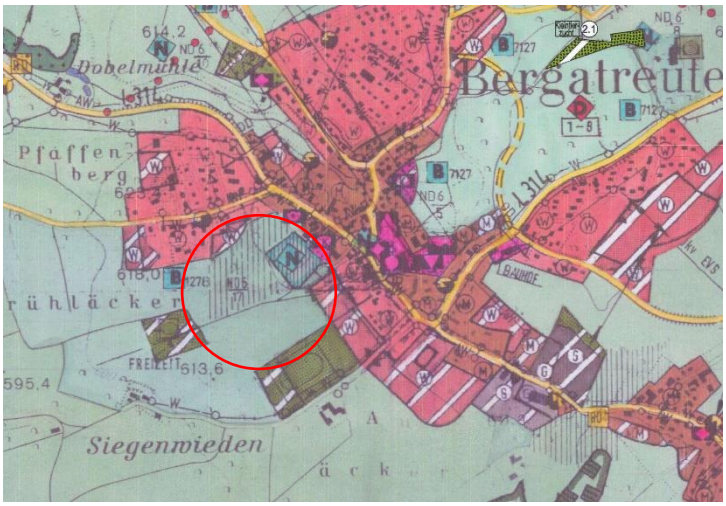
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, "Raumnutzungskarte"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Südosten über das nördliche Plangebiet

Blick von Süden auf das westliche Plangebiet

Blick von Westen in Richtung Bergatreute

Blick von Osten auf das Doppelhaus mit den Hausnummern 17 und 19 im Süden des Geltungsbereiches

Blick von Osten auf den Bierkellerweg und die angrenzende Bestandsbebauung

Blick auf das nördlich gelegene Biotop "Herrenweiher"

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.06.2017. Der Beschluss wurde am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergatreute, den 06.02.2018 .....
(Bürgermeister H. Schäfer)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 23.05.2016 bis 06.06.2016 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.07.2017 bis 03.08.2017 (Billigungsbeschluss vom 19.06.2017; Entwurfsfassung vom 16.06.2017; Bekanntmachung am 23.06.2017) sowie in der Zeit vom 28.08.2017 bis 27.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 19.06.2017; Entwurfsfassung vom 16.06.2017; Bekanntmachung am 18.08.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Bergatreute, den 06.02.2018 .....
(Bürgermeister H. Schäfer)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 19.01.2015 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 26.06.2017 (Entwurfsfassung vom 16.06.2017; Billigungsbeschluss vom 19.06.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bergatreute, den 06.02.2018 .....
(Bürgermeister H. Schäfer)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.11.2017 über die Entwurfsfassung vom 22.09.2017.

Bergatreute, den 06.02.2018 .....
(Bürgermeister H. Schäfer)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage im Bierkeller" in der Fassung vom 22.09.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.11.2017 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bergatreute, den 06.02.2018 .....
(Bürgermeister H. Schäfer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Bierkellerweg - Erweiterung" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Freizeitanlage im Bierkeller" sind damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bergatreute, den ....
(Bürgermeister H. Schäfer)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergatreute wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes " Wohngebiet Bierkellerweg – Erweiterung" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bergatreute, den ....
(Bürgermeister H. Schäfer)

Plan aufgestellt am: 16.06.2017

Plan geändert am: 22.09.2017

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A M.Sc. S.Erlwein)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.