www.buerosieber.de

Fassung vom 15.12.2016

Gemeinde Bergatreute

1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
4	Hinweise und Zeichenerklärung	17
5	Satzung	22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	37
9	Begründung – Sonstiges	40
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	43
11	Verfahrensvermerke	44

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
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 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe), § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen (§ 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; § 1 BauNVO Abs. 5; 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 Typenschablonen)

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 % 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 Typenschablonen)

2.7 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8 ED

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

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

2.9

Baugrenze;

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

2.10 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen und Carports**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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

2.12 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 Typenschablonen)

2.13

Verkehrsflächen

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

2.13a

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

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

2.14

Einzelner **Stellplatz** in der Verkehrsfläche als Begleitfläche; verbindlicher Standort

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

2.15

5,25

Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

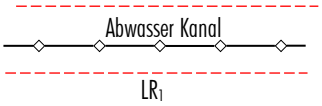
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16

R 9,00 m

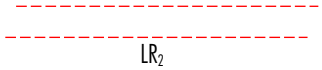
Straßenbegrenzungslinie; mit Ausrundungsradius

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 

Abwasserkanal unterirdisch, hier mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes (LR_1) zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18 

Festsetzung eines **Leitungsrechtes** (LR_2) für einen offenen Regenwasserableitungsgraben zu Gunsten des Eigentümers des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2022.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

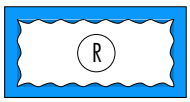
2.20 **Ableitung von Niederschlagswasser in dem Plangebiet**

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser (Dach und Oberflächenwasser) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle dem öffentlichen Retentionsbecken zuzuführen. Die Ableitung des innerhalb des Baugebietes (Baugrundstücke) entstehenden Niederschlagswasserabflusses und von Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.

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, § 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.21 

Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über einen bewachsenen Bodenfil-

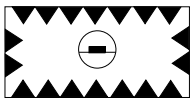
ter zu versickern. Das Retentionsbecken ist mit natürlichen Böschungsneigungen anzulegen und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Öffentliche **Grünfläche als Retentionsbereich**

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

2.23 

Flächen für Aufschüttungen zum Schutz vor Hochwasser;

Die Aufschüttung, welche von der Gemeinde im Rahmen der Baugebietes-Erschließung hergestellt wird, schützt die Baugrundstücke gegen das bei Starkregen aus dem Außenbereich zuströmende Hangwasser. Die Höhe der Aufschüttung wird je nach bestehendem Geländeverlauf zwischen mind. 30 cm bis maximal 1,00 m betragen. Der Erdwall darf nicht überbaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17; Nr. 11.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In den Baugebieten sind für

– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

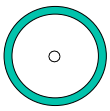
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der

Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche als Retentionsbecken ist in den unbepflanzten Bereichen als Extensivwiese zu entwickeln.
- 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.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

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
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

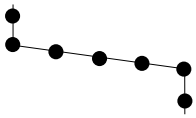
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Auf max. 5 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume 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)

2.29 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.30

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" der Gemeinde Bergatreute.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" (Fassung vom 29.03.2004) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

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

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

3.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" der Gemeinde Bergatreute.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ritzentaläcker III" (Fassung vom 29.03.2004) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" ersetzt.

(§ 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. Gaupen) 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 Typenschablonen)

3.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

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

3.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): Die Gesamtbreite der Dachgaupen darf die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
- Auf einer Dachseite ist jeweils nur eine Gaupenart zulässig
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 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)

3.7 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)

3.8 Geländeveränderungen in dem Baugebiet

Außerhalb der Flächen zu "Aufschüttungen zum Schutz vor Hangwasser" sind Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschoß-Ebenen und einem Kniestock in Erscheinung tritt

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Retentionsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel sind zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 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.

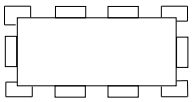
Ausnahmsweise sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn die Durchsicht durch die Zaunkonstruktion und/oder Bepflanzung dauerhaft gewährleistet bleibt.

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

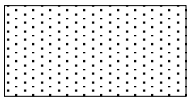
- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 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)

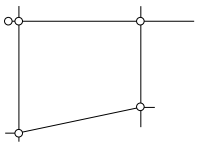
4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

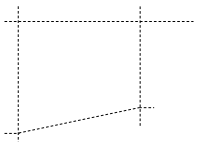
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, teilgeänderten Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Bergatreute (siehe Planzeichnung);

4.2 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)



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

4.4 Nr. ....;....m^2

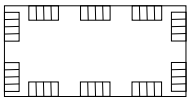
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordost nach Südwest; siehe Planzeichnung)

4.5 1775/8

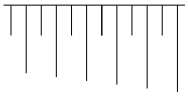
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6

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

4.7 

Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gesetzlich geschütztes Offenland-Biotop "Gehölze bei Giesenweiler und Furt" (Biotop-Nr. 1-8124-436-7126) im Sinne des § 33 NatSchG BW, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.8 

Aufschüttung/Abgrabung, zur Sicherung der Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung)

4.9 Hangwasser und Entwässerung

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser, das dem Baugebiet von außen zufließt, wird im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Wasser) im Auftrag der Gemeinde Bergatreute entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Erdwall mit entsprechenden Ableitungsgräben hergestellt (siehe Planzeichnung).

In Hanglagen ist nicht auszuschließen, dass wild abfließendes Wasser von den Grünflächen eines Privatgrundstückes auf das Nachbargrundstück gelangt. Jeder Bauherr hat für exponierte Stellen einen eigenen Hochwasserschutz herzustellen (z.B. Höhersetzen von Lichtschächten gegenüber dem angrenzenden Gelände, geeignete Geländemodellierung, Sicherung von Kellerabgängen gegenüber wild abfließendem Regenwasser).

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

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

4.10 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 bezüglich 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). Informati-

onen 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.

4.11 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.

Die Feuerwehr Bergatreute verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Bad Waldsee kann - aufgrund einer Fahrtzeit $>$ 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.Sd. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe $>$ 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen (notwendige Treppen) entspricht.

4.12 Ergänzende Hinweise

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.

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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Die privaten Grundstücke werden bis an die Randeinfassungen der Straße verkauft. Die Randeinfassungen werden in ein Mörtelbett mit einer Rückenstütze (seitliche Anhäufung des Mörtels an den Randstein) versetzt. Die Rückenstütze liegt 15 cm vom Randstein gemessen auf Privatgrund und wird mit Humus überdeckt. Des weiteren werden die Straßenbeleuchtungsfundamente ebenfalls auf Privatgrund gesetzt.

4.13 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 Bergatreute noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.14 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), § 74 der 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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 27.03.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ritzentaläcker III" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.12.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.12.2016. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 15.12.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 29.03.2004) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 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 und Dachneigungen
- zu Dachaufbauten
- zu den Materialien und Farben
- zu Geländeveränderungen
- zu der Anzahl der Stellplätze

– zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" der Gemeinde Bergatreute und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bergatreute, den .....

(Herr Bürgermeister Helmfried Schäfer)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Bergatreute, südöstlich der "Gartenstraße".

6.1.1.2 Bei der überplanten Fläche handelt es sich um den vierten Bauabschnitt des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III". Das Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptortes Bergatreute, südöstlich der "Gartenstraße". Der vierte Abschnitt stellt den östlichsten Teil des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dar. Im Norden wird das Plangebiet von der Bestandsbebauung entlang der "Gartenstraße" und von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Letztere grenzt ebenfalls im Osten und Süden an das Plangebiet an. Südlich befindet sich zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle in einiger Entfernung. Westlich befinden sich die bereits vollzogenen und bebauten Bauabschnitte des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III".

6.1.1.3 Da in der Vergangenheit mehrfach Probleme beim Vollzug der ersten Bauabschnitte auftraten ist die Gemeinde Bergatreute bestrebt, ein zeitgemäßes eindeutiges Festsetzungskonzept zu vollziehen. Um dies zu erreichen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ritzentaläcker III" im vierten Bauabschnittes geändert.

6.1.1.4 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ritzentaläcker III" ist bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) als Gebietstyp festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der Planänderung übernommen, sodass sich der Gebietstyp nicht ändert.

6.1.1.5 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 Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung).

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

6.1.1.7 Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein Wohnbauflächen da und muss entsprechend nicht berichtigt werden.

6.1.1.8 Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ritzentaläcker III".

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

6.1.2.1 Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1775/8.

6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft in östlicher Verlängerung der bestehenden Bebauung entlang der "Gartenstraße" im Norden. Im Osten wird der Planbereich durch die Flurstücksgrenze begrenzt und südlich durch den bestehenden Feldweg (Fl.-Nr.1775/7). Im Westen grenzt der bereits vollzogenen Bauabschnitt des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" an.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein starkes Süd-Nord Gefälle von ca. 12 m auf. Der Anschluss an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch. Lediglich gegenüber den bebauten Grundstücken im Norden ist ein Höhensprung festzustellen.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Da in der Vergangenheit mehrfach Probleme im Hinblick auf die Höhenfestsetzungen und Grundstückszuschnitte beim Vollzug der ersten Bauabschnitte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auftraten ist die Gemeinde Bergatreute bestrebt die Bebauung über ein zeitgemäßes und eindeutiges Festsetzungskonzept zu regeln. Um dies zu erreichen wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ritzentaläcker III" im Bereich des letzten, vierten Bauabschnittes geändert.

6.2.2.2 Im Rahmen der Änderung sollen die Grundstücke an aktuelle Anforderungen an Wohnraum anzupassen um eine bessere Ausnutzbarkeit der Fläche zu gewährleisten. Dazu werden die Zuschnitte und Größen der jeweiligen Grundstücke überarbeitet, sodass 15 Grundstücke (inklusive Doppelhausgrundstücke) vorgesehen sind. Somit sind gegenüber dem aktuell rechtsverbindlichen Plan zwei Grundstücke mehr möglich.

6.2.2.3 Aufgrund der Anpassung der Grundstücke ist eine Anpassung der Straßenführung erforderlich. Ergänzend dazu wird in der Änderung der nicht erforderliche Auslass Richtung Osten zurückgenommen.

6.2.2.4 Ebenfalls werden die Höhenfestsetzungen geändert, sodass nun eine eindeutige Festsetzungssystematik das Maß der Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung regelt. Dies ist insbesondere Aufgrund des bewegten Geländes erforderlich.

6.2.2.5 Ein weiteres Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der aktuell bestehenden Hangwasserproblematik. Um diese zu lösen wird in der Änderung entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Erdwall zum Schutz vor Hochwasser festgesetzt.

6.2.2.6 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans (LP).

6.2.3.2 Die Gemeinde Bergatreute verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der zu ändernde Bereich wird hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der in der Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" festgesetzte Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt weiterhin bestehen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gilt daher weiterhin als erfüllt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt und entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die Verfahrenswahl und die Höhenproblematik hingewiesen.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften vor und nach der Änderung

6.2.5.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Zahl der Vollgeschosse und eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe neben der Grundflächenzahl geregelt. Der Gebietstyp ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.2.5.2 Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ritzentaläcker III" werden im Bereich des vierten und letzten Bauabschnittes geändert.

6.2.5.3 Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Allerdings sollen die, gemäß § 4 BauNVO zulässigen sonstigen Nutzungen, wie beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sein.

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung der nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke 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.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes von Bergatreute, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten 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.

6.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränkt 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 für den Typ 1 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von Einzelhäusern. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gebiete.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl für den Typ 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen insbesondere auf die Möglichkeit Doppelhäuser zu realisieren. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA).
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze, 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 geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen 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 führen, 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, die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen errichtet werden können.
- 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. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes

Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Als Festsetzungs-Alternative zu First- und Wandhöhen wäre auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße möglich. Bei dieser Festsetzung wird jedoch den Bauherren nicht die Möglichkeit eingeräumt flexibel auf das jeweilige Relief des Grundstückes einzugehen.

6.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Dies beschränkt die Länge des Baukörpers auf 50,00 m. Bei Typ 2 kann die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Dabei sollte die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Als Festsetzungs-Alternative zur offenen Bauweise wäre auch die Festsetzung einer abweichenden oder der geschlossenen Bauweise möglich. Dies ist jedoch aufgrund des dörflichen Charakters der Gemeinde "Bergatreute" nicht zielführend und würde einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

6.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

6.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

6.2.5.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und des dörflichen Charakters des Orts Bergatreute wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Des Weiteren sind die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. 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). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

6.2.5.9 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.

6.2.5.10 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.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort Bergatreute sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts "Bergatreute" fußläufig erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Supermarkt).

6.2.6.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Der Änderungsgeltungsbereich ist über die bereits bestehende "Goldregenstraße" und "Gartenstraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Der Ortskern des Ortes "Bergatreute" befindet sich fußläufig in ca. 1,5 km Entfernung.

6.2.7.2 Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die "Roßbergerstraße" (L 314).

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht gegeben.

6.2.8.2 Konflikte hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch die südlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle bestehen keine. Aufgrund der Distanz von über 100 m zur landwirtschaftlichen Hofstelle ist nicht mit lärmbedingten Konflikten durch die landwirtschaftliche Hofstelle zu rechnen. Eine Untersuchung der Lärmeinwirkungen ist deshalb nicht erforderlich. Auf temporäre Konfliktlagen aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund von Mähen, Güllen etc. wurde hingewiesen. Diese Maßnahmen fallen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

6.2.9.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Tobelbach) zugeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

6.2.9.3 Die Festsetzung von Leitungsrechten erfolgt zur Sicherstellung, dass bestehende oder geplante Kanäle sowie Gräben umsetzbar sind. Um dies zu gewährleisten, sind im Bereich der Leitungsrechte keine baulichen Anlagen, zulässig. Dies betrifft auch Stellplätze, sofern diese teil- oder vollflächig versiegelt sind und eine Erreichbarkeit, Wartung oder Umsetzung der geplanten Kanäle behindern. Im Bereich geplanter Gräben sollten Stellplätze auch dann nicht umgesetzt werden, wenn sie lediglich aus Schotterflächen bestehen, da diese mit der geplanten Nutzung in diesem Bereich nicht vereinbar ist.

6.2.9.4 Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser, das dem Baugebiet bei Starkregen von außen zufließt, wird entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Erdwall aufgeschüttet. Die Aufschüttung wird im Auftrag der Gemeinde im Rahmen der Herstellung der Erschließung (Straße, Kanal, Wasser) hergestellt. Je nach bestehendem Geländeverlauf beträgt die Höhe der Aufschüttung zwischen 30 cm bis maximal 1,00 m. Eine bauliche Nutzung, welche die Funktion des Erdwalls (Schutz des Baugebietes vor von außen zufließendem Regenwasser) einschränkt, ist nicht zulässig. Die Barrierewirkung des Walls darf nicht beeinträchtigt werden. Dies schließt im Allgemeinen die Errichtung von Nebenanlagen (Terrassen, Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Fußwege) im Bereich der Aufschüttung aus. Unter Umständen sind bestimmte Nebenanlagen mit der Schutzfunktion des Erdwalls vereinbar (z.B. Kinderrutsche).

6.2.10 Geologie

6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.2.11 Gebäudetypen

6.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist in den Randbereichen d. Plangebietes vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,35 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den bereits bebauten Flächen nach Westen und Norden anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Einzelhaus konzipiert. Er stellt eine in Fläche reduzierte Übergangsform zu den Freiflächen und den angrenzenden Bebauungen dar. Die dem Typ 1zugeordneten Grundstücke besitzen eine hohe Wohnqualität.
- Typ 2 ist in den mittleren Bereichen des Änderungsbereiches vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen oder als Doppelhaus mit je zwei Wohnung genutzt werden. Entsprechend ist hier eine höhere Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden. Dabei sollte der Grundstückszuschnitt, die Topographie und Ausrichtung berücksichtigt werden. Dies betrifft ebenfalls die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

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

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet schließt östlich an den bereits bebauten Siedlungsbereich von Bergatreute an. Das Gebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt, ist jedoch bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ritzentaläcker III" überplant, sodass bereits Baurecht besteht.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Als intensiv genutzter Acker am Ortsrand ist das Plangebiet für das Schutzgut Arten und Lebensräume von nur geringer Bedeutung. Das Plangebiet liegt im Randbereich einer Fläche der Priorität 1 für die Zielart Feldlerche (Zielartenkonzeptes Landkreis Ravensburg). Die überplante Fläche ist jedoch auf Grund der im Südwesten bereits in Richtung der freien Landschaft erweiterten Bebauung, der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten des Plangebiets und die damit verbundene vorgerückte Kulissenwirkung nicht als Lebensraum für die Feldlerche geeignet. Auch andere artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Etwa 30 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop "Gehölze bei Giesenweiler und Furt" (Biotop-Nr. 1-

8124-436-7126). Weitere Schutzgebiete, Biotope und Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in räumlich relevanter Nähe zum Plangebiet und sind daher nicht berührt.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur hügeligen Jungmoränenlandschaft. Die innerhalb des Plangebiets vorkommenden Böden bestehen überwiegend aus Parabraunerde auf kiesigem, schluffig-sandigem Lehm über kiesigem, tonigem und sandig-tonigem Lehm, stellenweise auf kiesigem lehmigen Sand. Die Böden können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit "Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland", die als Grundwasserleiter eingestuft wird. Über den Grundwasserstand liegen jedoch keine genauen Informationen vor. Auf Grund des in Richtung Osten ansteigenden Geländes ist im Plangebiet bei starkem Regenereignissen mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Flächen innerhalb des Plangebiets tragen zur Kaltluftbildung bei.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet gehört zum Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland". Es liegt nicht exponiert, ist jedoch von den umgebenden Freiflächen aus einsehbar. Eine besondere Erholungseignung ist nicht gegeben.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Durch die vorliegende Planung wird kein neues Baurecht geschaffen, da dieses im Plangebiet auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits besteht. Daher sind die nachfolgend beschriebenen nachteiligen Umweltauswirkungen in ähnlicher Form und ähnlichem Ausmaß auch bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung zu erwarten.

7.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und die Versiegelung von Bodenflächen geht die Ackerfläche als Lebensraum verloren. Zerschneidungseffekte sind auf Grund der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Der Verlust von Lebensraum wird durch Baumpflanzungen innerhalb des Baugebiets minimiert.

7.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Biotop "Gehölze bei Giesenweiler und Furt" wird durch die Planung auf Grund der räumlichen Entfernung nicht beeinträchtigt.

7.2.2.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die geplante Versiegelung und Bebauung von Bodenflächen werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen

oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der "Flächen für Aufschüttungen zum Schutz vor Hochwasser" ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen.

7.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Eine Versickerung ist im Baugebiet wegen der vorgefundenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind auf Grund der geringen Flächengröße und des geplanten Entwässerungskonzeptes (Retentionsbecken mit Drosselabfluss in den Tobelbach) dennoch nicht zu erwarten. Um das geplante Baugebiet vor zeitweise oberflächlich abfließendem Hangwasser zu schützen, wird eine Aufschüttung angelegt.

7.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Baumpflanzungen innerhalb des Baugebiets produzieren Frischluft und schaffen einen kleinklimatischen Ausgleich, sodass nachteilige thermische Effekte durch die versiegelten Flächen minimiert werden.

7.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die landwirtschaftlichen Flächen).

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Im nordwestlichen Bereich des Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche als Retentionsbereich festgesetzt, der teilweise mit Gehölzen bepflanzt wird. In den unbepflanzten Bereichen wird diese Grünfläche als Extensivwiese entwickelt. Dies kann beispielsweise durch eine zweischürige Mahd erfolgen. Die Fläche kann so zukünftig neuen Lebensraum bieten.

7.2.3.3 Innerhalb des Baugebiet ist pro 600 m^2 angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, um einerseits den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu minimieren und im Baugebiet weiterhin Lebensraum zur Verfügung zu stellen und andererseits eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber nichtheimischen Gehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.5 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.

7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird innerhalb des Baugebiets auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nichtheimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.7 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.

7.2.3.8 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.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

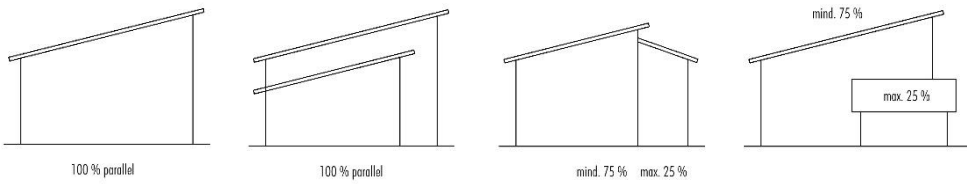
8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach, Walmdach und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Garagen sind keine Hauptgebäude, so dass hier auch Flachdächer zulässig sind.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

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.



8.1.1.2 Die Unzulässigkeit von Flachdächern, Tonnendächern und Zeltdächern bei Hauptgebäuden wurde bewusst gewählt, da diese nicht dem Ortsbild entsprechen und in der Ortsrandlage zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen würden.

8.1.1.3 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. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.

8.1.1.4 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. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

8.1.1.5 Die Festsetzung eines Kniestock ist nicht erforderlich da über die Wand- und Firsthöhe bereits eine eindeutige Regelung getroffen wurde.

8.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche und orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. 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.

8.1.1.7 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.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen. Der angeführte Maximalwert zur Gelände-Abtrag bzw. Gelände-Auftrag kann nur ausgeschöpft werden, sofern die anderen Vorschriften zu diesem Punkt eingehalten sind. Die Maximal-Ausschöpfung dürfte daher den Ausnahmefall darstellen.

8.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

8.1.3 Stellplätze und Garagen

8.1.3.1 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.

8.1.3.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. 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, sofern weitere Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen umgesetzt werden. Es wurde hohen 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. Zudem sollten Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorrangig Besuchern zur Verfügung stehen, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

9.1.2.2 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, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,97 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,83	85,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (mit Begleitgrün)	0,10	10,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,04	4,1 %

9.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 12,0 %

9.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 15

9.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 45

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage Bergatreute

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg

9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

9.2.2.7 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).

9.2.3 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

9.2.3.1 Abwasserbeseitigung: Gemeinde Bergatreute

9.2.3.2 Wasserversorgung: Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Bergatreute-Roßberg

9.2.3.3 Stromversorgung: Netze BW GmbH

9.2.3.4 Gasversorgung: Thüga Energienetze GmbH

9.2.3.5 Müllentsorgung: Landkreis Ravensburg

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 15.12.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 06.02.2017 wie folgt Berücksichtigung.

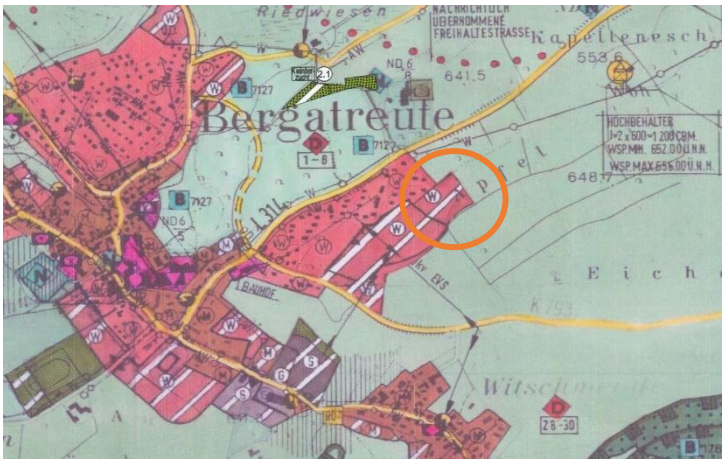
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.12.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 06.02.2017 enthalten):

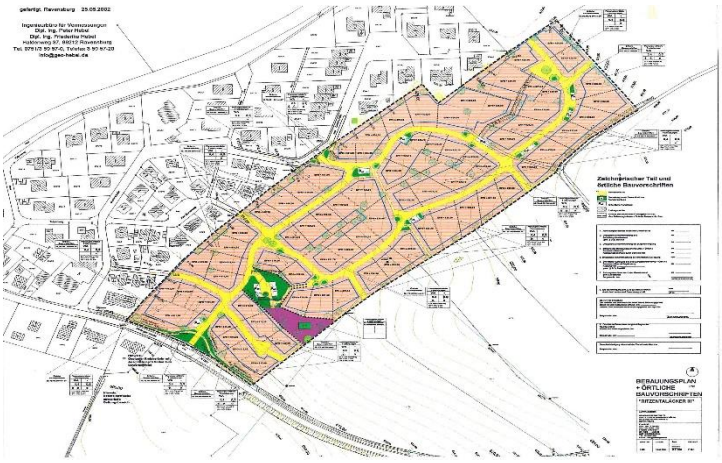
- Verringerung der zulässigen Wand- und Firsthöhen im gesamten Plangebiet
- Aufnahme der erklärenden Festsetzung zu dem in der Planzeichnung bereits enthaltenen "Verkehrsfläche als Begleitfläche"
- Ergänzung der Festsetzung zum Leitungsrecht 2 (LR_2) um einen Begünstigten
- Ergänzung der Festsetzung zu den Flächen für Aufschüttungen zum Schutz vor Hochwasser um eine Höhenangabe
- Verschiebung der (unverbindlichen) Standorte der zwei auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung
- Redaktionelle Änderungen und Klarstellungen an bestehenden Festsetzungen
- Anpassung der Vorschrift zur "Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet"
- Streichungen bei der Vorschrift zu "Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet"
- Aufnahme eines Hinweises zu "Hangwasser und Entwässerung"
- Ergänzung des Hinweises zum "Brandschutz"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Luftbild, mit angrenzender Bebauung an der "Gartenstraße" und Umsetzung der ersten Bauabschnitte des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III"

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche (W)



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ritzentaläcker III"



11 Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.04.2016. Der Beschluss wurde am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.11.2016 bis 07.12.2016 (Billigungsbeschluss vom 17.10.2016; Entwurfsfassung vom 04.10.2016; Bekanntmachung am 28.10.2016) sowie in der Zeit vom 20.02.2017 bis 06.03.2017 (Billigungsbeschluss vom 06.02.2017; Entwurfsfassung vom 15.12.2016, Bekanntmachung am 10.02.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 03.05.2016 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 02.11.2016 (Entwurfsfassung vom 17.10.2016; Billigungsbeschluss vom 17.10.2016) sowie mit Schreiben vom 14.02.2017 (Entwurfsfassung vom 15.12.2016; Billigungsbeschluss vom 06.02.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.03.2017 über die Entwurfsfassung vom 15.12.2016.

Bergatreute, den 29.03.2017 .....

(Hr. Bürgermeister Schäfer)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ritzentaläcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.12.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.03.2017 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Bergatreute, den 29.03.2017 .....

(Hr. Bürgermeister Schäfer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ritzentaläcker III" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bergatreute, den ....

(Hr. Bürgermeister Schäfer)

Plan aufgestellt am: 17.10.2016

Plan geändert am: 15.12.2016

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Holzlöhner)

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.