

## Bebauungsplan ‚Herisesch IV‘ mit Örtlichen Bauvorschriften

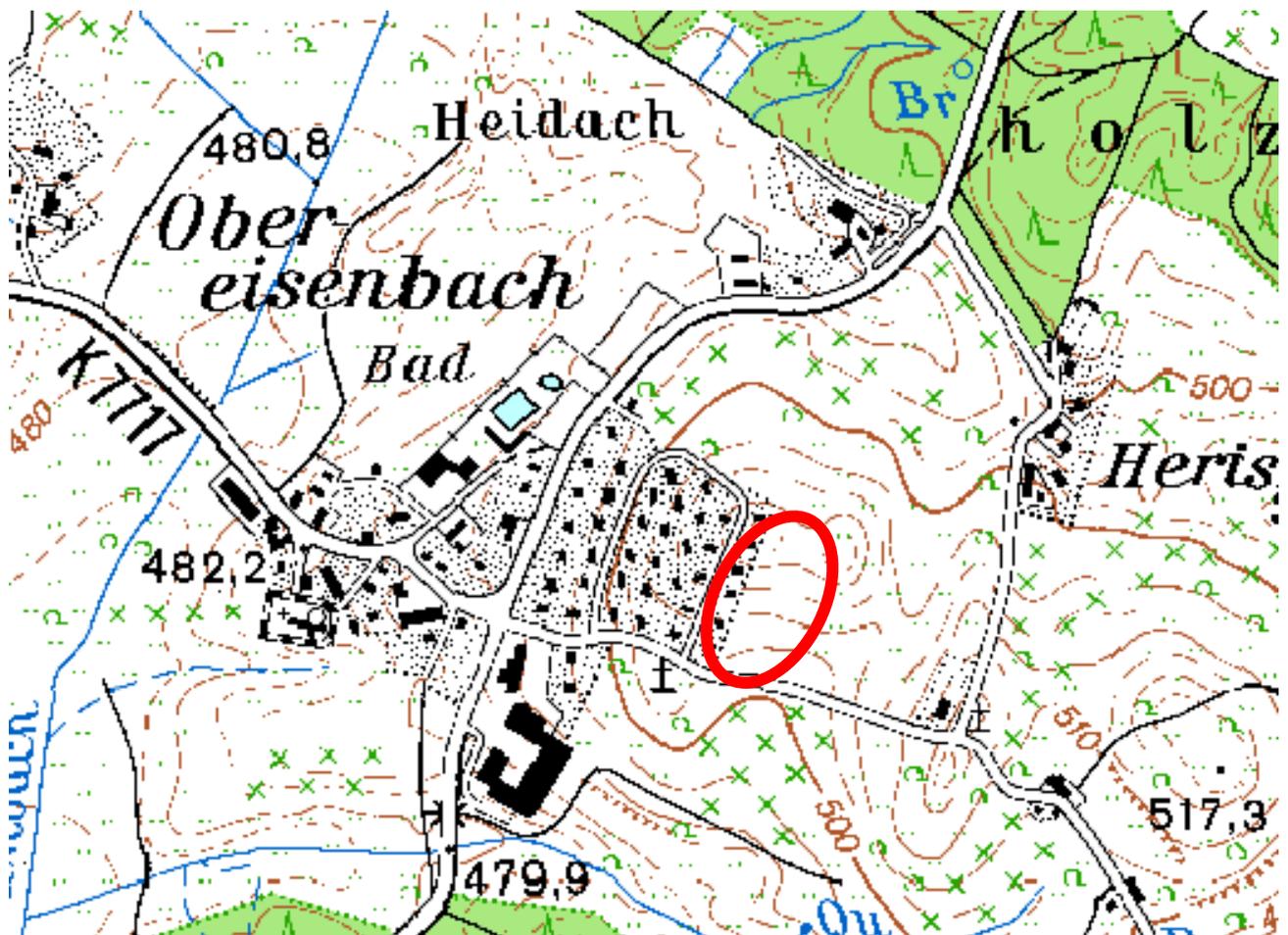
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

Entwurf 23.10.2014



# Stadt Tettngang Bebauungsplan 'Herisesch IV'

## und örtliche Bauvorschriften 'Herisesch IV'

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Hinweise

#### Örtliche Bauvorschriften

### Begründung

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsgegenstand.....</b>   | <b>1</b> |
| 1.1      | Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele.....                           | 1        |
| 1.2      | Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....               | 1        |
| 1.3      | Einfügen in die übergeordnete Planung .....                                    | 2        |
| <b>2</b> | <b>Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>            | <b>3</b> |
| 2.1      | Städtebauliches Konzept.....   | 3        |
| 2.2      | Bebauung .....   | 3        |
| 2.3      | Erschließung .....   | 5        |
| 2.4      | Freiflächen / Ausgleichsmaßnahmen .....  | 6        |
| 2.5      | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....                                 | 7        |
| <b>3</b> | <b>Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b> | <b>9</b> |

### Umweltbericht vom 23.10.2014 (Teil der Begründung) siehe gesonderter Band

Der Bebauungsplan 'Herisesch IV' besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Begründung wird beigefügt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan 'Herisesch IV' erlässt die Stadt Tettngang für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| aufgestellt                  | Tettngang, den        |
| .....                        | .....                 |
| KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH | Walter, Bürgermeister |



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 15.07.2014 (BGBl. IS. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

a) Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

c) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die in § 4(3) genannten

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

#### **1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO**

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO**

a) Die max. Wandhöhe (WH) und die max. Gebäudehöhe (GH) sind begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan (Höchstwerte in m ü. NN).

b) Bei Pultdächern ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die höhere Wand um 1,0 m zulässig.

c) Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Technikaufbauten kann als Ausnahme zugelassen werden.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt). Gemessen wird traufseitig ohne Berücksichtigung evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante Dach bzw. Dachfirst (höchster Punkt).

**2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) 2+10 BauGB**

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

**3. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO**

- a) Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im gesamten Plangebiet Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED). Gemäß Eintragung im Lageplan sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (H) zulässig.
- b) Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt. Abweichungen von max. 5° sind zulässig.

**4. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO**

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Nutzungsschablone im Lageplan.

**5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB**

- a) Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- b) Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

**6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB**

- a) Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Hinweis: die Abstandsregelungen der LBO bleiben unberührt).
- b) Garagen und Nebengebäude mit einer Außenwandhöhe über 3,0 m sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintragungen im Lageplan.

**8. Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**9. Grünflächen § 9 (1) 15 sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote § 9 (1) 25 a) und b) BauGB**

- a) Die festgesetzten Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Retention, Aussichtspunkt) sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig. Die Lage der Fußwege ist unverbindlich. Die Gestaltung wird in einer gesonderten Freiflächenplanung konkretisiert.
- b) An den durch Pflanzgebot (P1 – gebietsgliedernde Bäume) festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme (Artenliste und Mindestpflanzqualität siehe Hinweise) zu pflanzen. Abweichungen bis zu 2 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.
- c) Auf jedem Privatgrundstück ist als Hausbaum ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Artenliste und Mindestpflanzqualität siehe Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen. Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bäume (P1) können darauf angerechnet werden.

- d) Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot P2 - Ortsrandeingrünung) sind gemäß Lageplan standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme (Artenliste siehe Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom zeichnerisch festgesetzten Standort bis 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen. Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel 'artenreiche Wiese' (siehe Hinweise) extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- e) Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Rain (Wiese mit Ruderalvegetation und Sträuchern) dauerhaft zu erhalten.
- f) Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume mit Erhaltungsbindung sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.
- g) Auf den Privatgrundstücken sind zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Lagerflächen und Wegen nur wasserdurchlässige, versickerungsfähige Materialien zulässig (z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, Kiesflächen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decken).
- h) Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist über den Regenwasserkanal dem öffentlichen Retentionsbecken im Süden des Plangebiets zuzuführen. Dieses ist als Erdbecken mit flachen Böschungen anzulegen, als wechselfeuchte Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- i) Baumfällarbeiten sind zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

## Hinweise

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden. Im baubegleitenden Bodenmanagement wird u.a. nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden unterschieden. Es sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden Württemberg 'Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme' zu beachten.

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

Es liegt ein Baugrund- und Bodengutachten (Kugel, Schlegel, Wunderer III/2014) vor.

Gründung. Nach den vorliegenden Untergrundverhältnissen können unterkellerte Gebäude konventionell mit Streifen- oder Einzelfundamenten gegründet werden. Die Ergebnisse können jedoch ein bauwerkspezifisches Baugrundgutachten nicht ersetzen.

Bodenverwertung / Überschreitung der Vorsorgewerte. Die freie Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Grundstücks ist im Norden des Plangebiets (siehe Kennzeichnung im Lageplan) eingeschränkt. Im untersuchten Boden aus dem Pflughorizont (0-50 cm) sind für Zink die Vorsorgewerte (nach BBodSchV Anhang 2, Nr. 4) überschritten es handelt sich laut Bodengutachten um Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z0\*Zone IIIA. Die festgestellten Werte sind auf die Nutzung als Sonderkulturfäche zurückzuführen. Ein Bodenaustausch ist jedoch nicht erforderlich. Soll Boden abgetragen und außerhalb des Grundstücks verwertet werden, ist der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) ein Verwertungskonzept vorzulegen.

### 2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Eine Konzeption für die modifizierte Entwässerung im Trennsystem liegt bei der Gemeinde vor. Das häusliche Schmutzwasser wird in der Dietostraße an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der gegebenen Anschlusshöhe an den Mischwasserkanal ist nicht bei allen Grundstücken eine UG-Entwässerung im Freispiegelgefälle möglich. Diese Gebäude sind je nach Lage und Bauausführung mit Hebeanlage auszurüsten.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser von Privatflächen und der öffentlichen Straßen) wird in einem getrennten Leitungssystem gesammelt und über ein öffentliches Rückhaltebecken (flache Erdmulde) im Süden des Plangebiets in einem Vorfluter zum Bollenbach geleitet. Das Becken wird für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt. Bei dem berechneten 5-jährigen Regenereignis kommt es zu einer Wassereinstauhöhe von max. 30 cm.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Herbizidanwendung etc). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Maßnahmen zur Nutzung von Erdwärme sind mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Fachbereich Landesgeothermie im Regierungspräsidium Freiburg) abzustimmen.

**3. Grünordnung / Umweltbericht**

Den grünordnerischen Festsetzungen liegt ein Fachbeitrag des Büros Friedemann, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie, Ostfildern zugrunde. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe gesonderter Band).

**4. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**5. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

**6. Photovoltaikanlagen / Außenbeleuchtung / Maßnahmen gegen Vogelschlag**

a) Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebender Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.

b) Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchten empfohlen. Diese sind insekten dicht und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Keine Abstrahlung in die freie Landschaft und kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. LED-Lampen). Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

c) Um Vogelschlag an größeren Glasflächen am Ortsrand zu vermeiden, sollten ungegliederte, große Fensterflächen vermieden werden.

**7. Stellplatzverpflichtung**

Es wird auf die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang verwiesen.

**8. Belange des Verkehrsrechts**

Um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten und Einmündungen zu gewährleisten, wird empfohlen, die straßennahen Einfriedungen niedriger als 80 cm zu halten.

**9. Artenlisten / Gehölzpflanzungen / Wiesenansaat**

Folgende Gehölze werden für Baumpflanzungen und zur inneren Durchgrünung empfohlen. Nadelbäume erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Evtl. erforderliche Baumfällarbeiten sind zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) auszuführen.

Durch ausreichend große Baumscheiben (12 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberboden bzw. Substratdeckung) ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Bäume entlang der Erschließungsstraße (Lichttraumprofil beachten) und bei Stellplätzen sowie Solitäre in Grünflächen. Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang STU 16/18

**Artenliste gebietsgliedernde Bäume (Pflanzgebot P1)**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Winter-Linde | Tilia cordata       |
| Hainbuche    | Carpinus betulus    |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus |

**Artenliste Ortsrandeingrünung (P2)**

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Bergahorn     | Acer pseudoplatanus |
| Stiel-Eiche   | Quercus robur       |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea     |
| Vogelkirsche  | Prunus avium        |
| Feld-Ahorn    | Acer campestre      |
| Hainbuche     | Carpinus betulus    |

Die Fläche P2 ist als Kräuterriese bzw. Kräuterrasen anzulegen. Die Saatgutmischung darf einen Kräuteranteil von mindestens 20% nicht unterschreiten. Innerhalb der Flächen sind zur Erschließung des Aussichtspunktes Wege bis zu 1,50m Breite in wassergebundener Bauweise zulässig. Im Bereich der Retentionsmulde ist eine angepasste Wiesenansaat (wechselfeucht) einzubringen. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft (Regio-Saatgut) ist zu achten.

**Hausbaum**

|            |                  |
|------------|------------------|
| Hainbuche  | Carpinus betulus |
| Feld-Ahorn | Acer campestre   |
| Haselnuss  | Corylus avellana |

Obsthochstämme (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Walnuss) / es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen (siehe Sortenerhaltungsprogramm Bodensee). Arten und Sorten, die als Wirtspflanzen für Feuerbrand bekannt sind, sind zu vermeiden.

**Folgende heimische standortgerechte Gehölzarten**

werden zur Verwendung für Hecken- und Strauchpflanzungen empfohlen:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus    |
| Pfaffenhütchen          | Euonymus europaeus |

## Örtliche Bauvorschriften 'Herisesch IV' in Obereisenbach, Stadt Tettngang

Hinweis: Als Ergänzung zu diesen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO enthält der Lageplan des Bebauungsplans ‚Herisesch IV‘ als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen / Stellplatzverpflichtung / Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75(4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Gebäude

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Dachgestaltung, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.

#### 1.2 Fassade

Bei Fassaden sind grelle Farben unzulässig. Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig.

#### 1.3 Dächer

- a) Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachneigung siehe Eintrag im Lageplan.  
Ein Versatz der Dachflächen im First ist bis max. 1,4 m zulässig, gemessen von Dachhaut bis Dachhaut.  
Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und sonstige Nebenanlagen.
- b) Zur Dachdeckungen sind nur nicht reflektierende und nichtglänzende Materialien zulässig. Zulässige Farbgebung Rot - Rotbraun – Braun oder Grau bis Anthrazit.  
Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung und für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile.
- c) Flach- und Pultdächer von Garagen sind zu begrünen.
- d) Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind zulässig bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30°.  
Die Summe der Breiten dieser Dachaufbauten darf pro Dachseite 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- e) Die freien Dachflächen zum First, in der Schräge gemessen, sowie zum Ortgang und zwischen Dachaufbauten (incl. evtl. Zwerchhaus, Widerkehr und überdachten Dacheinschnitten) müssen jeweils mindestens 1,5 m betragen.
- f) Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) ohne vollständige Überdeckung sind unzulässig.

### 2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als begrünte Flächen zu unterhalten.
- b) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,5 m in Bezug auf das Niveau des Bestandsgeländes. Sämtliche Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten. Terrassenauffüllungen sind bis max. 25 qm zulässig.
- c) Grundstückseinfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind einzugrünen d.h. in eine Hecke zu integrieren oder zu hinterpflanzen.

- Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m sowie als Laubhecken bis 1,8 m Höhe.
  - Zwischen Einfriedigung und öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
  - die Einfriedungen sollten für Kleintiere durchlässig gestaltet werden (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen).
  - Mauern und Steine als Einfriedung sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 80 cm. Als Materialien sind zulässig Beton, Naturstein und Gabionen.
- d) Zwischen Doppel- / Reihenhäusern sowie zwischen Wohnungen im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern sind Sichtschutzanlagen nur an der gemeinsamen Grenze bis max. 2 m Höhe zulässig. Die max. zulässige Tiefe des Sichtschutzes beträgt 3,0 vom Hausgrund.
- e) Stützmauern sind zulässig bis max. 1,2 m Höhe. Bei einer Abfolge von hintereinander versetzten Stützmauern zur Terrassierung des Geländes müssen alle Ansichtsflächen begrünt werden. Eine Versatztiefe von mindestens 1,0 m ist einzuhalten. Zulässige Materialien sind Beton, Naturstein und Gabionen,

**3. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO**

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und herzustellen. Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang.

**4. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO**

Die gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind herzustellen. Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in den öffentliche Regenwasserkanal einzuleiten.

Örtliche Bauvorschriften

|  |               |
|--|---------------|
| aufgestellt  | Tettnang, den |
|  |               |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; padding: 5px;"> <span>KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH</span> <span>Walter, Bürgermeister</span> </div> |               |

## Begründung

### 1 Planungsgegenstand

#### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele**

Obereisenbach ist auch durch den ansässigen Gewerbebetrieb und durch die Nähe zur Kernstadt Tettngang ein beliebter Wohnort mit starkem Landschaftsbezug. Es besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnbauflächen. Diese Nachfrage soll durch die Planung bedient werden. Die entsprechenden Flächenreserven für Wohnbauflächen im Bereich der Ortsmitte sind erschöpft. Weitere Beschränkungen der Siedlungsentwicklung resultieren aus den landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe bestehender Wohngebiete und in verkehrsgünstiger Lage. Es ist am Bestand ausgerichtet und bietet die Möglichkeit einer flächen- und energiesparenden Bebauung. Der Bebauungsplan trägt insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung. In der Abwägung der verschiedenen Belange treten hier die Belange der Landwirtschaft hinter die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurück. Es erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland.

Das Plangebiet liegt am Rande der Ortschaft Obereisenbach im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einschließlich der inneren Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern. Die Flächen sind für das Vorhaben verfügbar. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Obereisenbach, ca. 4,5 km östlich von Tettngang. Der Bebauungsplan umfasst die Teilflurstücke Nr. 1215, 1227 und 174 (Gemeindeverbindungsstraße) der Gemarkung Tannau. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,0 ha. Das Gebiet wird im Süden von der Dietostraße tangiert. Diese stellt die äußere Erschließung für die geplante Wohnbebauung dar.

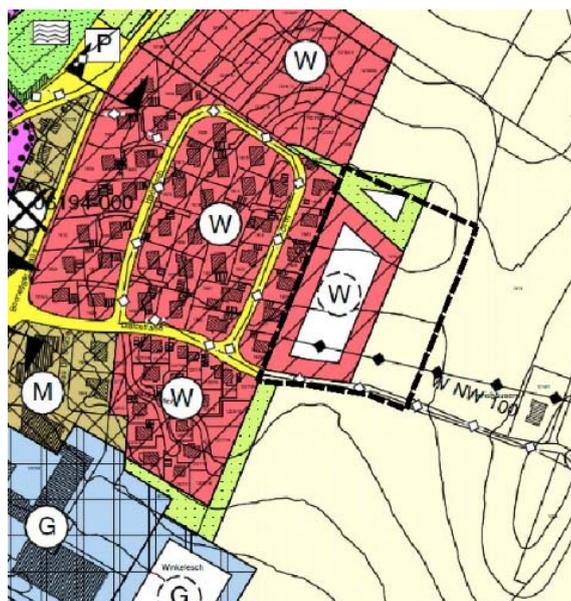
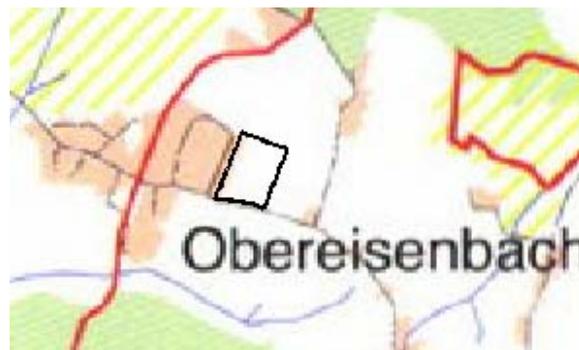
Das Gelände befindet sich auf einem Niveau von ca. 502 bis 511 m über NN mit Gefälle nach Süden. Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt, es überwiegt Ackernutzung und Intensivgrünland. Der ca. 200 m südlich verlaufende Vorfluter mündet südwestlich der Ortslage in den Bollenbach. Die westlich angrenzenden Wohngebiete weisen eine 1-2-geschossige Bebauung auf. Die vorhandenen Wohnhäuser weisen Gebäudehöhen von ca. 7 bis 11 m über dem Niveau der Erschließungsstraße auf und besitzen in der Regel Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 40°.



**1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung**

Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine widersprechenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen. Westlich verläuft die L 326 durch den Ort.

Die Ziele der Raumordnung sind bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettngang-Neukirch stellt den westlichen Teil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Diese schließt an bereits überwiegend bebaute Wohnbauflächen an. Die nördlich anschließende Geländekuppe ist als geplante Grünfläche dargestellt, um diese von Bebauung freizuhalten. Die Fläche Nr. 5 'Obereisenbach – Herisesch' wurde mit 0,98 ha genehmigt. Der südliche Teil des Plangebietes wird von einer Wasserleitung und einer 20 kV-Freileitung durchquert. Südlich, östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend sind im FNP Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Der südliche Teil der dargestellten Wohnbaufläche kann aufgrund der topografischen Situation und der in der Dietostraße gegebenen Kanallage in einer Tiefe von ca. 50 m nicht mit vertretbarem Aufwand bebaut werden. Die Baufläche wird daher unter Aussparung dieses südlichen Streifens nach Osten verschoben. Das Plangebiet bleibt innerhalb der Grenzen des Flurstücks 1216, die faktische Grenze des Baulandes wird trotz der Verschiebung der Baufläche nicht überschritten. Im Norden, Osten und Süden des Plangebiets werden Grünflächen ausgewiesen. Das Landratsamt Bodenseekreis wurde im Vorfeld der Planung beteiligt. Die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (ca. 0,98 ha) sowie von Verkehrs- und Grünflächen kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben die Grundzüge der Planung unberührt.



## **2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

In der Vorplanung wurden einige Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft mit folgenden Ergebnissen und Vorgaben für die weitere Planung:

- angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der vorhandenen Baustruktur zur Deckung des örtlichen Bedarfs vornehmlich für den Wohnungsbau unter Wahrung der Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung; Verzicht einer Bebauung der Geländekuppe und des Nordhangs und eines Anschlusses der Fahrstraße an die Mössnerhalde; eine Prüfung von Alternativstandorten erübrigt sich insoweit, als dass es sich um die letzte unbebaute Fläche in Obereisenbach handelt, die der Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausweist;
- der Entwurf soll generell Einzel- und Doppelhäuser und vereinzelt Reihenhäuser ermöglichen; flexible Grundstücksausnutzung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Bebauung mit max. 2-geschossigen Gebäuden, vorwiegend Wohnnutzung, zeitgemäße und kompakte Gebäudeformen, kosten- und flächensparende sowie energieeffiziente Bauweisen fördern (Südausrichtung), daher sind auch flache Pultdächer zulässig.
- Berücksichtigung der Grünverbindung nach Westen, Einbeziehung des Aussichtsplatzes mit Blick nach Süden zur Alpenkette und nach Osten in Richtung Krumbach; Eingrünung des Ortsrandes;
- Freihaltung des ca. 50 m breiten Streifens entlang der südlichen Erschließungsstraße, da hier kein Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Dietostraße möglich ist / Kanalsohle ca. 501 m ü.NN
- ein Anschluss der geplanten Erschließungsstraße möglichst weit westlich erleichtert die Führung des Schmutzwasserkanals; Retentionsmulde im Südosten; Konzeption einer wirtschaftlichen Erschließung

Die geplante Nutzung, Bebauung und Dichte fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und das soziale Umfeld gut ein. Negative Auswirkungen in Bezug auf eine sozialgerechte Bodenordnung, in Bezug auf die sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind nicht erkennbar. Die Planung dient der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Es erfolgt keine Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bereiche oder erhaltenswerter Ortsteile. Der Ortsrand schiebt sich in Richtung Osten weiter in die freie Landschaft vor und wird entsprechend eingegrünt.

Da der Bebauungsplan u.a. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan i.S. des § 30 (1) BauGB.

### **2.2 Bebauung**

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist Bauflächen des Gebietstyps 'Allgemeines Wohngebiet' aus. Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken überwiegend für Wohnnutzungen und orientiert sich an der westlich bestehenden Wohnbebauung. Neben Wohngebäuden sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um Konflikte mit den westlich angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden, werden Einschränkungen der zulässigen Nutzungen insoweit vorgenommen, dass Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die in § 4 (3) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Nutzungen haben in der Regel einen größeren Flächenbedarf oder stellen höhere Ansprüche an die öffentliche Erschließung. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen erscheinen auch aufgrund der Randlage im Siedlungsgefüge und der begrenzten Erschließungssituation als ungeeignete Nutzungen. Die Nutzungseinschränkungen sind erforderlich, um störende, flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auszuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Wand- und Firsthöhe. Die Festsetzungen gewährleisten ein verträgliches Einfügen in das dörfliche Siedlungsgefüge und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an den in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Obergrenzen. Die Festsetzung ermöglicht angesichts der gem. §19 BauNVO zulässigen Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten eine max. 60%ige Überbauung der Grundstücke. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche. Die westlich benachbarte Wohnbebauung weist mit ca. 725 qm sehr große Grundstücke aus. Im Plangebiet sollen Grundstücksgrößen für flächensparende Bauweisen vorwiegend zwischen 450 und 550 qm entstehen.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung und die Realisierung von Gebäuden mit kompakter Außenhülle. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bebauung in den benachbarten Wohngebieten, wo derzeit bei zumeist eingeschossiger Bauweise Gebäudehöhen von ca. 6-7 m (Herisesch II) bzw. 8-10 m (Herisesch III sowie südwestlich des Plangebiets) über Gelände vorzufinden sind. Im Plangebiet ergeben sich Gebäudehöhen von 8-9 m über Gelände. Durch die Begrenzung der Bauhöhen und durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindert. Auf eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen wurde verzichtet. Dies ermöglicht einen individuellen Umgang mit der gegebenen topografischen Situation und erleichtert gegebenenfalls Gebäudekonzepte mit höhenversetzten Geschossen bzw. unterschiedlichen Gartenzuordnungen und Freiraumbezügen. Durch die Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhen ist der Baukörper in städtebaulicher Hinsicht ausreichend definiert.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Baugrenzen reichen über Grundstücksgrenzen hinaus und gewährleisten eine flexible Anordnung der Gebäude und eine Variationsbreite im Grundstückszuschnitt. Auf eine Einzelbaukörperausweisung wird verzichtet, damit soll ein angemessener Spielraum für den Gebäudeentwurf eingeräumt werden. Die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung bleibt gültig damit eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Im Bereich der Geländekuppe und entlang der Bestandsbebauung sind auf Grundstücken von i.d.R. weniger als 500 qm lediglich Einzelhäuser zulässig. Ansonsten sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch bei norderschlossenen Grundstücken Reihenhäuser zulässig. Dort wo laut Eintrag im Lageplan Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig sind, können gleichartige oder ähnliche Gebäude aneinandergereiht werden. Trotz Zusammenfassung der Baufelder soll durch die offene Bauweise und den erforderlichen seitlichen Grenzabstand eine riegelartige Bebauung verhindert werden. In der Regel ist eine Südausrichtung der Gebäude möglich. Dies kommt auch durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung zum Ausdruck. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird die Zahl der Wohnungen begrenzt. Mehrfamilienhäuser mit einer größeren Wohnungsanzahl würden der Ortsrandlage, der gegebenen Erschließung sowie der topografischen Situation nicht entsprechen. Im Lageplan ist ein unverbindlicher Planungsvorschlag für die Bebauung enthalten.

#### Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Im Sinne einer flexiblen Grundstücksausnutzung werden somit zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt die andererseits durch die Begrenzung der Wandhöhe von Nebengebäuden außerhalb der Baufelder eine zu dichte Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Straßenraums verhindert. Für bauliche Anlagen gelten zudem die Abstandserfordernisse der LBO und des Nachbarrechts. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Dies ermöglicht das Abstellen von Pkws vor der Garage auch für Besucher und reduziert mögliche Gefährdungen bei der Zufahrt zum öffentlichen Straßenraum. Im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt Parkmöglichkeiten vorhanden.

## 2.3 Erschließung

### Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Dietostraße (Wohnsammelstraße und Gemeindeverbindungsstraße) an die Bodnegger Straße (L326) gewährleistet.

Die Buslinie 222 (Bodensee-Oberschwaben-Verkehrsverbund) verkehrt mehrmals täglich in Richtung Tettang und nach Bodnegg. Die Haltestelle in der Bodnegger Straße ist ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

Die Erschließungsplanung (Marschall/Klingenstein, Tettang) lieferte Vorgaben für die Trassierung und Höhenentwicklung der Erschließungsstraße und für die Erweiterung des Kanalsystems. Die geplanten Straßenhöhen werden als Hinweis in den Lageplan aufgenommen. In der Planung ist als Rückgrat der Verkehrerschließung eine Wohnsammelstraße in Nord-Süd-Richtung vorgesehen mit Anschluss an die Dietostraße. Die geplante Straßenbreite von 5,5 m gewährleistet die Begegnung zweier Fahrzeuge bei verminderter Geschwindigkeit. Ein Ringschluss erfolgt durch eine Wohnstraße mit gleicher Ausbaubreite. Die Straßen können auch als verkehrsberuhigte Mischfläche ohne Trennung der Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut werden. Auf die Festlegung der Zufahrten zu den Baugrundstücken wurde verzichtet, um möglichst viele Optionen zur Bebauung und Aufteilung der Grundstücke offen zu halten. Bei der möglichen Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung kann die Lage der Zufahrten nicht sinnvoll vorbestimmt werden. Die festgesetzten Breiten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und besitzen eine ausreichende verkehrliche Funktionalität für eine Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Konkretisierung des Ausbaustandards und die eventuell verkehrsberuhigte Gestaltung des Straßenraums sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Unter Beachtung der Grundstückszufahrten und Einmündungen ergeben sich nur vereinzelt Möglichkeiten zum Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum. Daher werden im Süden und im Norden der Planstraße insgesamt 4 öffentliche Stellplätze hergestellt. Die erforderlichen Stellplätze für Bewohner und Besucher sind generell auf den Baugrundstücken selbst zu erstellen. In den örtlichen Bauvorschriften sind die Anforderungen bezüglich des Stellplatzbedarfs formuliert.

Die Planung sieht eine Fußwegearbeitung nach Norden zur Mössnerhalde vor und berücksichtigt den im Bebauungsplan Herisesch III geplanten Fußweg im Bereich der nordöstlich anschließenden öffentlichen Grünfläche.

Die Dietostraße ist mit ca. 9 m Breite und beidseitigem Gehweg ausreichend dimensioniert. Der Straßenanschluss ist bei geringer Inanspruchnahme des Flurstücks Nr. 1227 ohne Beeinträchtigung des vorhandenen Feldkreuzes gut herstellbar. Die zu erwartenden zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die geplante Wohnbebauung können von dem vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

### Sonstige technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser sowie die schadlose Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind sichergestellt und erfolgen über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Die Untergeschosse sind teilweise nicht im Freispiegel zu entwässern. Obereisenbach ist Mitglied im Zweckverband Haslach-Wasserversorgung und besitzt eine private Eigenwasserversorgung. Die weiteren Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss werden durch den jeweiligen Träger hergestellt.

Da Müllfahrzeuge in der Regel nicht rückwärtsfahren dürfen, wird im Norden des Plangebiets zur Nutzung am Tag der Müllentsorgung eine Aufstellfläche für Müllbehälter der Häuser Nr. 5-8 eingerichtet.

Im Plangebiet kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zum Einsatz. Das häusliche Abwasser wird dem Mischwasserkanal in der Dietostraße zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Verkehrsflächen wird über ein Leitungssystem in eine zentrale öffentliche Retentionsmulde im südlichen Plangebiet eingeleitet. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Dimensionierung der Mulde erfolgt im Hinblick auf das 100-jährige Niederschlagsereignis und einem max. Drosselabfluss von 15 l/sec und einer max. Einstauhöhe von 0,5 m. Bei einem 5-jährigen Regenereignis ergibt sich ein Einstau von maximal 0,3 m und einem Drosselabfluss von 10 l/sec. Die Ausbildung des Beckens erfolgt mit belebter Bodenzone und flachen Böschungsneigungen und einer Wieseneinsaat, sodass eine Bewirtschaftung problemlos möglich ist und sich das Becken gut in die Umgebung einpasst. Durch einen Drosselabfluss soll die Mulde über das Flurstück Nr. 1227 in den südlich gelegenen Vorfluter zum Bollenbach abgewirtschaftet werden.

Die zunächst vorgesehene Pressung der Entwässerungsleitung hangaufwärts und die Ableitung des Regenwassers in die vorhandenen Retentionsbecken im Norden kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht vorgenommen werden. Die Konkretisierung des Entwässerungssystems erfolgt durch das Ingenieurbüro Marschall & Klingenstein, Tettang.

Im Geltungsbereich verlaufen 20 kV Freileitungen der EnBW. Es ist vorgesehen, die -Leitung zu verkabeln. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene technische Infrastruktur (Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation etc.) gut ein. Eine mit der Planung verbundene Überlastung der Versorgungsnetze oder der Entsorgungssysteme (Abwasser, Niederschlagswasser, Abfall) ist nicht zu befürchten. Es sind keine überörtlichen Fachplanungen bekannt, die im Gebiet liegen oder relevante Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

## 2.4 Freiflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Im Süden, Osten und Norden des Plangebiets werden öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung, wohngebietsbezogene Erholungsfläche, Kinderspiel, Regenwasserretention) festgesetzt. Der Aussichtspunkt am höchsten Geländepunkt dient auch als Quartierstreffpunkt für alle Altersgruppen. Die konkrete Gestaltung des Platzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Neben den Baumpflanzungen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zur inneren Gliederung Baumpflanzgebote entlang der Erschließungsstraße und auf Privatgrundstücken festgesetzt. Die Pflanzgebote dienen der Schaffung eines begrüneten Straßenraumes und gewährleisten eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke.

Durch die Planung entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere sind Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge von Bodenversiegelungen zu erwarten. Um diese Eingriffe zu minimieren, sind Stellplätze, Wege, Lagerflächen u. ä. mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind allerdings innerhalb des Plangebietes trotz des hohen Grünflächenanteils nicht vollständig kompensierbar. Wesentliche Maßnahmen zur Verringerung von nachhaltigen Auswirkungen auf die Umweltbelange im Gebiet sind die Fortführung der im Gebiet vorhandenen Grünverbindung bis zur Geländekuppe und die Freihaltung der Geländekuppe selbst. Durch den Rücksprung der Bebauung und die Aufweitung der nördlich gelegenen Grünfläche bleiben die landschaftlichen Ausblicke auf die Alpenkette im Südosten und Richtung Krumbach im Nordosten erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt der Ausgleich durch die Anlage von artenreichen, extensiv gepflegten Wiesen in großen Teilen der Grünflächen und die Pflanzung von standortgerechten und Gebietsheimischen Laubgehölzen.

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ist für das vorliegende Baugebiet ein modifiziertes Entwässerungskonzept entwickelt worden. Die Rückhaltung und bei geeignetem

Untergrund auch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers entlastet die Abwasseranlagen und vermindert die hydraulische Belastung der Vorfluter. Dies wiederum vermindert die Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt.

Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Umweltberichtes (Bestandteil der Begründung siehe gesonderter Band) ermittelt. Der Ausgleich für das im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit erfolgt plangebietsextern durch Verrechnung auf dem Ökokonto der Stadt Tettngang bzw. durch Zuordnung von geplanten Renaturierungsmaßnahmen am Bollenbach.

Bodenordnung

Die Stadt Tettngang ist Eigentümerin des Teilflurstücks 1215 und der Gemeindeverbindungsstraße (Flst.Nr. 174). Zur Ausbildung eines Straßenanschlusses mit der Breite wie sie in der Dietostraße besteht, muss eine Fläche von ca. 72,5 qm von Flurstück Nr. 1227 in Anspruch genommen werden.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 20.400 qm. Es entstehen ca. 19 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von i.d.R. zwischen 400 und 550 qm. Aufgrund der Entwässerungsproblematik – Höhenlage des Abwasserkanals und erschwelter Erschließung der südlichen Häuserzeile ergeben sich in diesem Bereich größere Grundstücke von 600 - 650 qm. Veränderte Grundstückszuschnitte können insbesondere bei einer Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern zustande kommen.

Es ist überschlägig damit zu rechnen, dass infolge der Planung der Teilort Obereisenbach einen Zuwachs von ca. 80-100 Einwohnern erfahren wird. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ort und in Tettngang können den sich hieraus ergebenden Bedarf aufnehmen. Ebenso besteht eine ausreichende Kapazität bei der erforderlichen technischen Infrastruktur.

Flächenbilanz:

|                                       | <b>Bestand</b> | <b>Planung</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Landwirtschaftliche Fläche, Grünland, | 1,98 ha        |                |
| Wirtschaftsweg                        | 0,06 ha        |                |
| Wohnbaufläche                         |                | 0,98 ha        |
| Öffentliche Grünfläche                |                | 0,80 ha        |
| Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün     |                | 0,26 ha        |
| <b>Plangebiet</b>                     | <b>2,04 ha</b> | <b>2,04 ha</b> |

**2.5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsenen ländlichen Baustruktur und damit dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes am Siedlungsrand von Obereisenbach. Sie ergeben einen Rahmen für eine durchgängige Gestaltungslinie und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen.

Gestaltung der Gebäude

Durch die Festsetzungen zur maximalen Wand- und Gebäudehöhe wird die Realisierung von 2-geschossigen Gebäuden ermöglicht. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der vorgesehenen Ortsrandeingrünung nicht zu erwarten. Die zulässigen Dachformen (Schrägdächer mit flachen bis mittleren Dachneigungen) erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne bei südausgerichteten Gebäuden. Die im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen weiter gefasste Regelung zur Dachgestaltung entspricht den gemeindlichen Gestaltungszielen. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen und der Eingrünung nicht zu erwarten.

Besondere Beachtung verdienen Gebäude, die unmittelbar aneinander anschließen. Die Gestaltung von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Grenzgaragen muss nicht einheitlich sein, sie sind aber aneinander anzugleichen. Ein allzu großer individueller Gestaltungswille an solchen Stellen kann nur unzureichend eingegrünt werden, da häufig der Platz für das Grün fehlt.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Die Eingrenzung der zulässigen Farbtöne orientiert sich an der ortstypischen Bebauung. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsrandes soll damit vermieden werden. Hinsichtlich der zulässigen Dachformen ist mit der Ausweisung von Schrägdächern mit flachen bis mittleren Dachneigungen eine Angleichung an die bestehende ländliche Baustruktur vorgenommen. Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen anthrazit bis grauen Eindeckungen als auch die landschaftstypischen rötlich bis rotbraunen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen die Dachlandschaft beruhigen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindern.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Stadt Tettang befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente einfügen in ein dörflich geprägtes Gesamtbild.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine ausreichende Begrünung der Gärten stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Um dem Bodenschutzgesetz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern, sind Aufschüttungen und Abgrabungen hinsichtlich ihres Maßes aber auch hinsichtlich ihrer Gestaltung begrenzt. Es soll vermieden werden, dass über unvermeidbare Geländeänderungen hinausgehend die Landschaft noch zusätzlich modelliert wird und dabei wertvoller Boden entsorgt werden muss oder erst noch zusätzlich herbeigeschafft wird.

Da auch Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben getroffen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes. Die Beschränkung der Höhe soll zum einen die Abstimmung zwischen den Nachbarn durch eine klare Regelung erleichtern, zum anderen ist damit die Absicht verbunden, den Durchblick durch die Siedlung nicht zu verbauen sondern offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise.

#### Stellplatzverpflichtung

Für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung liegen verkehrliche oder städtebauliche Gründe vor. Da der öffentliche Personennahverkehr in Obereisenbach nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Dieser Mehrbedarf kann im Straßenraum nicht abgedeckt werden, da die Erschließungsstraßen des Wohngebiets z. B. die gesicherte Durchfahrt für Müllfahrzeuge ermöglichen müssen, weshalb ein Parken teilweise zu verkehrsgefährdenden Zuständen führen könnte. Hinzu kommen städtebauliche Gründe: Aufgrund der teilweise nur geringen Bauplatzgrößen ergeben sich in geringen Abständen Grundstückszufahrten, insbesondere dann, wenn die Möglichkeiten einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ausgenutzt werden. Das Parken im Bereich von Einfahrten ist ebenso wie im Einmündungsbereich der Straßen nur eingeschränkt möglich. Die Stellplatzanforderungen führen je nach Größe der Wohnungen dazu, dass i.d.R. 2-3 Stellplätze pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte oder Hauseinheit erforderlich sind.

### **3 Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichtes**

In der vorliegenden Umweltprüfung gem. § 2 BauGB (Büro Friedemann, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie, Ostfildern) wurden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung. Zur Vermeidung bzw. Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden Maßnahmen im Baugebiet und auf den Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Für das **Schutzgut Mensch** und die menschliche Gesundheit sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Fläche grenzt an bestehendes Wohngebiet an. Gesundheitsrelevante Immissionen (Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Deponien etc.) sind im Plangebiet nicht festzustellen. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und enthält keine Einrichtungen für die Erholung. Mit der Wegeanbindung der Geländekuppe und die Gestaltung der Grünfläche wird die Erholungsqualität des Wohnumfeldes für bestehende und neue Wohnplätze erhöht. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Der Verlust von Acker- und Grünlandbiotopen und der Einzelgehölze kann für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und lässt für die verbleibenden Grünflächen eine Erhöhung der Standortvielfalt erwarten. Das artenschutzrechtlichen Konfliktpotential wurde in der Voreinschätzung des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan (s. Anhang, Einschätzung ATP J. Trautner) mit „gering“ eingestuft. Diese Einschätzung konnte bei einer stichprobenartigen Begehung bei sonnig-warmem Wetter Anfang September 2013 bestätigt werden, Zauneidechsen wurden nicht beobachtet.

Für das **Schutzgut Boden** führt die dauerhafte Flächenversiegelung im Zuge der Wohnbebauung zum Verlust von wertvollen Bodenfunktionen wie Bodenfruchtbarkeit und Filterwirkungen. Die Böden besitzen eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Boden müssen schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Mit dem Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Anbaufläche mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit sind Auswirkungen auf die Bedeutung der Flächen als Sachgut verbunden. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für das **Schutzgut Wasser** kommt es durch die Änderung der Nutzung zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Gebiet, der erhöhte Oberflächenabfluss wird durch die Retentionsflächen gepuffert und bringt keine signifikant erhöhte Belastung der Vorfluter und damit keine Erhöhung der Hochwassergefahr mit sich. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Durch die geplanten Gehölzpflanzungen und die Ausbildung eines begrünten Ortsrandes kann eine Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Für das **Schutzgut Klima, Luft** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaft** können damit erhebliche zusätzliche Auswirkungen vermieden werden. Durch die Freihaltung der Geländekuppe, die landschaftliche Ortsrandgestaltung und die Durchgrünung können Eingriffe in das Landschaftsbild weitgehend vermieden werden. Durch die geplanten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes können die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebietes soweit kompensiert werden, **dass keine nachhaltige Verschlechterung des Umweltzustandes** zu erwarten ist.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt über das Ökokonto der Stadt Tettang.