

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Auf der Platte-1.BA“ 1.Änderung

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Wolpertswende vom 24.09.2001 überein.

Wolpertswende, den 02.11.2001


(Heurich)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "AUF DER PLATTE 1. BA"
DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE
VOM 23.04.2001

Innerhalb des MD 2 im Bereich der Grundstücke Flst. 329, 331, 332, 333 und 340 wird die nordwestliche Baugrenze geringfügig nach Nordwesten verschoben, um die Bauwünsche der dort ansässigen Bürger realisieren zu können.

Die anschließende private Grünfläche wird dadurch geringfügig verkleinert.

Mit dieser Maßnahme fallen 6 vorhandene Streuobstbäume in den Bereich der überbaubaren Fläche. Die Neupflanzung dieser Bäume wird innerhalb der privaten Grünfläche auf den betreffenden Grundstücken ausgewiesen.

Im Textteil des Bebauungsplanes werden keine Änderungen vorgenommen.

Aufgestellt: Kreisplanungsamt Ravensburg
23.04.2001 - Lutz -

SATZUNG

der Gemeinde Wolpertswende über den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet "AUF DER PLATTE - 1. BAUABSCHNITT" und die örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl I S. 2902), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.2000 (GBl. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL.I.S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL.I 1991 S 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende in öffentlicher Sitzung am 21.06.1999 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 23.04.2001.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - ♦ zeichnerischen Teil vom 23.04.2001
 - ♦ textlichen Teil vom 21.06.1999jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- 2 Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
 - ♦ zeichnerischen Teil vom 23.04.2001
 - ♦ textlichen Teil vom 21.06.1999

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen dieser Satzung) zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wolpertswende, den 21. Juni 1999


HEURICH
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE WOLPERTSWENDE
"AUF DER PLATTE - 1. BAUABSCHNITT"

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG - TEXTTEIL -

(A Planzeichnung, s. zeichn. Teil)B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. (§ 9 (1) 1. BauGB i. V. § 1 (3), (5), (6) 1. BauNVO)

1.1. (§ 4 BauNVO).

NUTZUNGSART ■ Allgemeines Wohngebiet -WA-, gegliedert in *die Bereiche*
WA₁ bis WA₉.

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind auch als Ausnahme nicht zugelassen.

§ 5 BauNVO Mischgebiet - MD -Gegliedert in die Bereiche MD₁₋₂. Die in § 5 (2) 5 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungswesens und die Nutzungen nach § 5 (2) 7 - 9 BauNVO sind ausgeschlossen. Die in § 5 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind auch als Ausnahme nicht zugelassen.

1.1.1. (§ 14 (1) S. 3. BauNVO).

NEBENANLAGEN Als Nebenanlagen ist pro Hauptgebäude im WA₁ bis WA₉ max. 1 Nebengebäude i.S.v. § 2 (2) LBO bis max. 20 m³ umbauter Raum zugelassen. (Für das MD gelten ausschließlich die Regelungen der BauNVO).Im WA₁ bis WA₉ sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

1.2. (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 1., 2.u. 4. BauNVO).

NUTZUNGSMAB Wird wie folgt bestimmt:

Durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundfläche (GR) durch die festgesetzte Höhenbegrenzung (Wände, im WA₁ bis WA₉ auch First) s. zeichn. Teil. Die festgesetzte GR bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Einzelgrundstücke. Bei anderer Grundstücksteilung ist das Gesamtmaß einzuhalten (Sicherung durch Baulast).

Ein Überschreiten der max. zulässigen Grundfläche bei Stellplätzen und Garagen ist bis 70 % zugelassen, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird (§ 19 (4) S. 3. BauNVO).

(Grünflächen können nicht in die Ermittlung des zul. Maßes der Nutzung einbezogen werden).

1.2.1. (§ 9 (1) 1. BauGB / (16 (2) 3 BauNVO).

VOLLGESCHOSS als Höchstgrenze s. zeichn. Teil.

- 1.2.2. (§ 9 (1) 3. BauGB).
MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE Im Bereich des MD₁ + MD₂ darf bei Teilung eine Größe von 750 m² für ein Baugrundstück nicht unterschritten werden (das bestehende kleinere Grundstück Nr. 3 genießt Bestandsschutz).
- 1.2.3. (§ 9 (1) 6. BauGB).
WOHNUNGSZAHL Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zugelassen. Innerhalb der Bereiche MD₁ u. MD₂ kann als Ausnahme die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erhöht werden, wenn je Wohnung ein Grundstücksflächenanteil, von mind. 250 m² vorliegt, der um nicht mehr als 10 % unterschritten werden darf, und auf Dauer gesichert ist.
- 1.2.4. (§ 9 (2) BauGB).
HÖHENLAGE Höhenlage der Gebäude für WA₁ bis WA₉ s. zeichn. Teil. Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind verbindlich auf die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorte der Baukörper bezogen. Werden Gebäude abweichend vom vorgeschlagenen Standort erstellt, ist die EFH entsprechend der Höhenabweichung des vorhandenen Geländeverlaufes (s. Höhenlinien) bis max. 0,3 m zu verändern.
 Im WA₁ bis WA₉ dürfen Garagen bis max. 0,4 m über oder unterhalb der angrenzenden Straße liegen.
 Im MD₁₊₂ sind die bestehenden Höhenlagen maßgebend. Bei abweichendem Standort ist die EFH max. 0,2 m über dem höchsten Punkt des jeweils überbaubaren Geländes (s. Höhenlinien im Plan) zugelassen.
 Zur Geländegestalt s. Text 2.3., zur Höhenbegrenzung der Gebäude s. Text 2.4.
- 1.2.5. (§ 9 (1) 2. BauGB).
GEBÄUDESTELLUNG s. Eintrag der Hauptfistrichtung im zeichn. Teil, s. Text 2.1.2. Ein Abweichen bis ± 5° ist zulässig.
- 1.3. (§ 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 (1), (2) BauNVO).
BAUWEISE offene Bauweise -0- ,
- 1.3.1. Einzel-, Einzel- und Doppelhäuser,
HAUSFORM s. zeichn. Teil.
- 1.4. (§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 (3) u. (5) BauNVO), s. zeichn. Teil.
ÜBERBAUBARK. BAUGRUNDST. Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

- 1.5. VERKEHRS-
FLÄCHE (§ 9 (1) 11. BauGB).
öffentlich - s. zeichn. Teil.
- Straße, Gehweg
 - Parkplätze
 - Fußweg.
- 1.5.1. ZU- UND AB-
FAHRTSVERBOT (§ 9 (1) 11. BauGB).
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. zeichn. Teil
- 1.6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15. BauGB).
s. zeichn. Teil.
öffentlich -ö-
privat -p-,
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen. Dies trifft nicht auf Anlagen und Einrichtungen zu, die der Ableitung des Wassers dienen.
Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Auf dem öffentlichen Kinderspielplatz sind dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Einrichtungen zugelassen (Spielgeräte, Sitzbänke, Einfriedung usw.)
- 1.7. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB), s. zeichn. Teil.
Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste (Teil D) zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar.
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume bzw. Sträucher gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.
Mindestpflanzgrößen:
Hochstämme StU 18 - 20 cm
Stammbüsche StU 18 - 20 cm
Heister H 200 - 300 cm
Sträucher 2 x verpflanzt
Straßen- und Parkplatzbereich:
Hochstämme, max. 2 Arten pro Parkplatzbereich/Abschnitt.
- 1.8. GEH-, FAHR- U.
LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21. BauGB).
Leitungsrecht zur Ableitung von Oberflächenwasser zugunsten der zurückliegenden Grundstücke, LR1 oberirdisch, LR2 unterirdisch. Lage und Regelquerschnitt s. zeichn. Teil, (s. Text 2.6.).
Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsunternehmens (EVS) LR 3 (unterirdisch).

- 1.8.1. WASSERLAUF-FLÄCHEN (§ 9 (1) 14. BauGB).
Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers in die geplante Retentionsfläche. Diese Flächen sind in der Oberfläche so zu beschaffen und zu unterhalten, daß der Wasserabfluß dauerhaft möglich ist (Wasserablaufgräben) s. zeichn. Teil.
- 1.9. GELÄNDEANPASSUNG (§ 9 (1) 26. BauGB).
Aufschüttungen u. Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und 1,0 m Tiefe.
- 1.10. AUSGLEICHSMABNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB).
Bereich für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, s. zeichn. Teil.
Private Grünflächen:
Unterhaltung der extensiv genutzten Wiese mit eingestreuten Pflanzgruppen in Randbereichen. Pflanzenauswahl entsprechend PfG2.
Öffentliche Grünflächen / Streuobstbestände:
Unterhaltung als extensiv gepflegte Wiesen mit Streuobstbeständen.
Verbessern des vorhandenen Streuobstbestandes durch Neupflanzungen auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen
Apfel: - Hochstämme in Lokalsorten
Birne: - Hochstämme in Lokalsorten
Pflanzgebot für Gewässerränder:
Diese sind naturnah zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste PfG3 zu bepflanzen.
Beleuchtung
In den Randbereichen der Bebauung sind im öffentlichen Bereich, zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Natriumniederdrucklampen einzusetzen. Die Lampen sind mit nach unten gerichteten Lichtkegeln anzubringen, soweit dadurch keine Gefährdung von Menschen zu befürchten ist.
- 1.11. UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG (§ 16 (3) 2. BauNVO).
Höhe, Geschoßzahl, Nutzungsart, öffentliches/privates Grün (s. zeichn. Teil).
- 1.12. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB).
s. zeichn. Teil.

C	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</u>
2. ALLG. GESTALTUNGSGRUNDS.	(§ 74 (1) 1. LBO, (11 (1) u. (2) LBO)). Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an großflächigen Außenbauteilen sind unzulässig. Die Außenwände sind zu verputzen, oder in Holz auszuführen; Außenwände und großflächige Außenwandteile sind hell zu tönen.
2.1. DÄCHER	(§ 74 (1) LBO).
2.1.1. - FORM	Geneigtes Dach / Satteldach s. zeichn. Teil. Ausnahmen können zugelassen werden wenn eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes nicht zu erwarten ist.
2.1.2. - HAUPTFIRST- RICHTUNG	(Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Widerkehren sind zulässig; deren First muß mind. 0,7 m unter dem Hauptbaukörper liegen. Die max. zulässige Breite ist in die Begrenzung nach Ziff. 2.1.4. einzubeziehen (max. 1/3 der Wandseite).
2.1.3. - NEIGUNG	s. zeichn. Teil Untergeordnete Gebäude und Bauteile sowie freistehende Garagen können eine abweichende Dachneigung haben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten ist.
2.1.4. - AUFBAUTEN	Es sind nur Schleppgaupen oder Giebelgaupen zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf 1/3 der jeweiligen Wandseite (Dachlänge) nicht überschreiten. (Traufen von getrennt angeordneten Baukörpern und Bauteilen - wie Garagen- sind in die Berechnung nicht einzubeziehen). Die Dachgaupenkonstruktion muß mind. 1 m unter dem First angesetzt werden. Von den Giebelseiten (Ortgang) ist ein Abstand von min. 2,5 m einzuhalten. Die Gaupenwandhöhe ist auf max. 2,2 m, bezogen auf die Fußbodenhöhe / DG, begrenzt. Als Gaupenwandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der traufseitigen Gaupenaußenwand mit dem Fußboden bis zum Schnittpunkt dieser Wand mit der mit der Gaupendachhaut. (Bei Giebelgaupen ist die Verbindungsgerade der Schnittpunkte der traufseitigen Wandfläche mit den Dachflächen = OK Wandhöhe). Der Abstand zwischen den Dachgaupen muß mindestens 1,5 m betragen. Je Wandseite / Hauptbaukörper ist nur <u>eine</u> Art der Gaupen zulässig.

- 2.1.5.
- EINSCHNITTE Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie mit einer Konstruktion, entsprechend den im Text 2.1.4. genannten Aufbauten, überdeckt sind.
Die Dacheinschnitte sind in die Gesamtlänge der Dachgauben einzubeziehen (s. Text 2.1.4).
- 2.1.6.
- ÜBERSTÄNDE Dachvorsprünge sind am Ortgang und an der Traufe mind. 0,3 m auszuführen.
- 2.1.7.
- DECKUNGSMATERIAL Für alle Gebäude und Bauteile (inkl. Nebenanlagen und Dachaufbauten) Ziegel oder Betondachsteine, Farbton rot bis rotbraun.
Aneinanderstoßende Dachflächen sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.
- 2.2.
ANTENNEN+NIE- DER SPANNUNGS- FREILEITUNGEN (§ 74 (1) 4., 5. LBO).
Maximal 1 Antennenanlage je Gebäude.
Sofern der Empfang zusätzlicher Programme erforderlich ist, sind abweichend hiervon weitere Antennen im dafür notwendigen Umfang zulässig.
Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.
- 2.3.
GELÄNDE (§ 74 (3) 1., [§ 10 LBO]).
Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- Geschoßebenen,
 - Garagen,
 - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- / Zugangsflächen
 - die Wasserabläufflächen
 - Flächen für Freisitzplätze.
- Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muß gleichmäßig über den gesamten Bereich, bei Beachtung des Wasserablaufs (s. Text 1.8.1.) erfolgen; Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.
Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschoßgaragen mit Rampe oder zum Belichten von Untergeschoßräumen sind unzulässig.
- 2.4.
HÖHEN (§ 74 (1) 1. LBO, § 9 (2) BauGB, § 16 (3) 2. BauNVO).
Die Wandhöhen sind als max. zul. Wandhöhe festgesetzt, s. Eintrag im zeichn. Teil.
Die Wandhöhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (-WH-), dies gilt auch bei Rücksprüngen. Bei Pultdächern (u.a. zul. im MD) darf das gemittelte Maß der Traufhöhe die festgesetzte max. zul.

Traufhöhe nicht überschreiten

$$\left(\frac{\text{Traufhöhe} + \text{Höhe OK oberer Abschluß Dachdeckung}}{2} = \leq \text{WH max. zul.} \right)$$

Abweichungen sind zugelassen :

- bei loggienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bauteil) die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand gemessen werden;
- bei Ausführung eines Aufschieblings die Wandhöhe um max. 0,3 m zusätzlich erhöht werden.

Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhe festgesetzt (s. zeichn. Teil).

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Text 1.2.4.).

- 2.5. BELAGSGESTALTUNG (§ 74 (1) 3. LBO).
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur mit einem waserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) auszuführen.
- 2.6. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 (3) 2. LBO).
Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Bereiche WA₁ bis WA₉ darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist über offene Gräben bzw. geschlossenen Systemen der Retentionsfläche oder dem Vorfluter zuzuleiten oder ist Zisternen zuzuführen (s. Text 1.8.).
- 2.7. STELLPLÄTZE (§ 74 (2) 2. LBO).
Je Wohneinheit über 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen, bis 70 m² 1 Stellplatz.
- 2.8. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) 3. LBO).
Im WA₁ bis WA₉ sind Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum mit Holzstaketenzaun Höhe max. 1,00 m oder lebender Hecke auszuführen. Für lebende Einfriedigungen zur Nachbargrenze ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Zäune um mind. 0,5 m zurückzusetzen.
Einfriedungen zum angrenzenden Baugrundstück sowie zur freien Landschaft sind nur mit transparenten Zäunen, oder Maschendrahtzäunen zugelassen, max. Höhe 1 m.

HINWEISE:

STELLPLÄTZE / GARAGEN	Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Sie sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.
GRUNDSTÜCKE	Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten: <ul style="list-style-type: none">▪ die Umrisse der vorgeschlagenen Gebäude,▪ die Grundstücksgrenzen▪ die Lage der Garagen im Bauquartier.
ARCHÄOLOGIE	Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
OBERFLÄCHEN- WASSER	Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, soll die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden. Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen.
GRUNDWASSER	Grundwasserabsenkungen durch Hausdrainagen bzw. Entwässerungsleitungen parallel der Erschließungsleitungen sind nicht gestattet. Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen.
BAUGRUBEN- AUSHUB	Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzuführen s. Text 2.3.
GEHÖLZBE- STAND	Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen möglich, zu sichern und entsprechend DIN 18920 zu schützen.
SCHALTKÄSTEN	Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Niederspannungs-Schaltkästen des Energieversorgungsunternehmens vorgesehen.

D PFLANZLISTE

Pflanzgebot für Einzelgehölze/Bäume - PfG 1:

Entlang den Straßen und im Parkplatzbereich nur Hochstämme, max. 2 Arten pro Parkplatzbereich/Abschnitt (in anderen Bereichen auch Stammbüsche und Solitäre).

Acer Platanoides	-	Spitzahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche

Pflanzgebot für Feldgehölzgruppen - PfG 2:

B Ä U M E:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Gemeiner Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Pyrus communis	-	Gemeine Birne
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

S T R Ä U C H E R:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball
Clematis vitalba	-	Waldrebe

Pflanzgebot für Gewässerrandbepflanzung und bachbegleitender Vegetation PfG 3:

B Ä U M E:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Gemeiner Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Populus tremula	-	Zitterpappel
Pyrus communis	-	Gemeine Birne
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix alba	-	Silberweide
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball
Clematis vitalba	-	Waldrebe

Pflanzgebot, Ergänzen der Streuobstbestände:

Apfel:	-	Hochstämme in Lokalsorten
Birne:	-	Hochstämme in Lokalsorten

Öffentliche Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen:

Pflanzbindung für Obstbäume, Pflanzgebote für Obstbäume, Feldgehölze.

Apfel:	-	Hochstämme in Lokalsorten
Birne:	-	Hochstämme in Lokalsorten

Private Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen:

Pflanzenauswahl entsprechend PFG 2

Gewässerränder (ufer- und bachbegleitende Vegetation) - PFG 3:

Diese sind naturnah zu gestalten.

Gewässerrandbepflanzung und bachbegleitende Vegetation.

BEGRÜNDUNG:

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolpertswende weist die Planungsfläche als Wohnbaufläche aus. Beim Flächennutzungsplanverfahren wurden Bedenken vorgetragen gegen eine Bebauung der feuchten Mulde und gegen einen Eingriff in den Streuobstbestand. Diese Flächen befinden sich Großteils in dem Bereich, in welchem der Flächennutzungsplan eine Freihaltefläche vorsieht. In soweit waren diese Bedenken im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, durch die Gliederung mit einer breiten Grünfläche zur vorhandenen Bebauung.

Erfordernis der Aufstellung

Der Bebauungsplan trägt dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für Interessenten aus der Gemeinde Wolpertswende Rechnung.

Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan erstreckt sich nordwestlich der Niedersweiler Straße, nördlich des Riedwegs, südwestlich der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 348 und 345, südöstlich des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 342. Die östliche Abgrenzung quert in nord-südlicher Richtung verlaufen die Flurstücke 340 und 341. Die westliche Grenze entlang des Grünstreifens an der vorhandenen Bebauung bilden die bestehenden östlichen Flurstücksgrenzen der Parzellen 340 und 335/4. Nördlich begrenzt das Kindergartengrundstück Flurst. Nr. 325 und das Grundstück 324 das Planungsgebiet.

Zustand der Planungsfläche

Der Bereich der Neuplanung (1. u. 2. BA) steigt von der vorhandenen angrenzenden Bebauung nach Norden zur Vorseer Straße von ca. 569 m ü. NN um ca. 14 m bis zu einer Höhe von ca. 583 m ü. NN. Der tiefste Bereich liegt in der Mitte des Planungsgebietes, zwischen 1. und 2. Planungsteil. Dort befindet sich eine aufgeschüttete Fläche, ehemals ein Tümpel.

Die nicht bebauten Teile der Planungsfläche werden bislang landwirtschaftlich genutzt, als Ackerland, Grünland und in Teilbereichen als Streuobstwiese.

Vorgaben und Ziele der Planung

Die Verkehrsführung wie auch die Gebäudestellungen orientieren sich an der vorhandenen Topographie, indem die Häuser in der Regel parallel der Höhenlinien gestellt, wie auch die Straßen parallel der Höhenlinien geführt sind.

Innerhalb der Planungsfläche sollte der vorhandene Streuobstbestand weitgehend erhalten bleiben. Im Bereich der größten Zahl von Streuobstbäumen wurde deshalb eine große zusammenhängende Grünfläche ausgewiesen.

Im Bereich des Neubauteils sollen vorwiegend Einfamilienhäuser, freistehend oder als Doppelhäuser zur Bebauung kommen.

Der bebaute Bereich soll in der Größe der Baukörper erhalten bleiben und eine geringfügige Verdichtung ermöglicht werden. Hierfür wurde die GRZ mit einem Maß von 0,25 festgesetzt und die Zahl der Wohnungen beschränkt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist vorgesehen, weil eine hohe Zahl von (kleineren) Wohnungen einen hohen Stellplatzbedarf zur Folge hätte. Die jetzige lockere, durchgrünte Bebauung würde mit der dann folgenden Flächenversiegelung durch Stellplätze und Garagen, nachhaltig verändert. Kleinere Wohnungen würde die Nutzerstruktur (Singlehaushalte) völlig verändern. Für große

Baugrundstücke sollte dennoch die Möglichkeit bestehen, daß die Wohnungsanzahl überschritten werden kann, wenn ein ausreichender Flächenanteil je Wohnung gegeben ist.

Die Regelung des Bebauungsplanes sichert somit die aufgelockerte Bebauung mit großen Baukörpern und ermöglicht eine maßvolle Erweiterung.

Um bei der Gebäudeplanung Planungsspielraum zu haben, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großflächig ausgewiesen mit Ausnahme des Bereiches WA₇ bis WA₉. Dort soll auf kleinen Parzellen eine verdichtete kostengünstige Bebauung durch einen Bauträger erstellt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der vorhandenen Nutzung und der beabsichtigten Nutzung ist das Planungsgebiet in 2 Nutzungarten aufgeteilt. Der neu zu bebauende Teil (WA₁ - WA₉) wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Er dient vorwiegend dem Wohnen. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, wurden die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen. Wegen der kleineren Grundstücke und der homogenen Nutzungsstruktur werden im Planungsbereich des neuen Siedlungsteils Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Im Bereich des - teilweise bebauten - Bereichs MD bestehen einige Betriebe (Schreinerei, Nebenerwerbslandwirtschaft, Landmaschinenhändler, Landwirtschaft). Wegen dieser bereits vorhandenen Nutzungen wird ein MD festgesetzt. Um Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung zu verhindern, werden die Nutzungsmöglichkeiten, die in der BauNVO vorgesehen sind, eingeschränkt.

Die Höhen der Gebäude, Straßen und die Geländegestalt wurden so festgesetzt, daß der vorhandene Geländeverlauf weitgehend erhalten bleibt.

Teilweise ist das Nutzungsmaß durch die maximal zugelassene Grundfläche bestimmt. Es ist bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Bei einer abweichenden Grundstücksteilung (z.B. Doppelhaus) gilt das Nutzungsmaß für die neu entstehenden Grundstücke als Summe der Einzelflächen.

Pflanzbindung für Einzelgehölze/Bäume:

Erhaltung des Landschaftsbildes durch Sicherung der Obstgehölze. Streuobstbestände leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum Klimaausgleich, Boden- und Wasserschutz, sowie zum Artenschutz. Die Bestände sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen, extensiven Pflege zu erhalten. Dazu zählt auch die Nachpflanzung junger Bäume um die Bestände zu sichern und um einen stufigen Altersaufbau zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Private Stellplätze

Der öffentliche Nahverkehr in Wolpertswende erfolgt in Streckenführung und im Zeittakt nicht so dicht, daß auf den privaten PKW verzichtet werden könnte. Es ist deshalb davon auszugehen, daß in den Familien ein Zweit- und Drittwagen gehalten wird. Der über den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatz je Wohnung hinausgehende weitere Stellplatzbedarf kann auf den öffentlichen Straßen nicht untergebracht werden. Die Straßenführung, die zahlreiche Garagenzufahrten und die Straßenbreiten lassen dies nicht zu. Es wurde deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, daß für Wohnungen über 70 m² zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen sind.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen wurden zur Dachgestalt detailierte Festsetzungen getroffen.

Die Stellung der Gebäude wurde so gewählt, daß die Firstrichtung und somit auch die Traufen parallel der Höhenlinien verlaufen. Hiermit sollen die Häuser Bezug zum Gelände aufnehmen und in die bewegte Topographie einfügen. Gleichzeitig soll dies die Siedlungsgestalt prägen und die Bebauung zusammenfassen.

Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Soweit Geländerveränderungen erforderlich sind, wie durch die Unterbringung des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks). Weitere Geländeveränderungen sind auf die abschließend aufgeführten, planerisch notwendige Fälle beschränkt.

Erschließung

Das Baugebiet wird im Süden über den Riedweg erschlossen, in einem späteren 2. BA im Norden zusätzlich über die Vorseer Straße. Der Riedweg ist eine innerörtliche Straße. Der spätere Anschluß an die Vorseer Straße liegt außerhalb des Ortsetters. Mit dem Straßenbauamt ist abgeklärt, daß ein Straßenanschluß dort möglich ist. Die innere Erschließung des Baugebietes verbindet diese beiden Straßenanschlüsse. Die Führung und der Ausbau der inneren Erschließung sind so geplant, daß eine Abkürzung von der Vorseer Straße zur Niedersweiler Straße nicht gegeben ist. Die Grundstücke im Bereich WA₂ und MD₁ werden über einen bestehenden, privaten Weg erschlossen.

Das geplante Fußwegenetz nördlich des Straßenstichs im Bereich des WA₇ bis WA₉ wird auf eine Breite von 3,5 m aufgeweitet um für Müllfahrzeuge eine Durchfahrt zur Erschließungsstraße zu erreichen. Rangierbewegungen im Wendebereich können so vermieden werden.

Die Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen um 0,5 m zurückzusetzen für die Lagerung des Schnees bei der Schneeräumung.

Im Inneren des Planungsgebietes führt ein Fußwegenetz zur zentral gelegenen Grünfläche und dem Retentionsbecken (See) sowie im nordöstlichen Bereich zum Kindergarten und zur Ortsmitte.

Oberflächenwasser

Im Planbereich liegen keine sickertfähigen Böden vor. Ein Versickern des Oberflächenwassers (Dach- u. Straßenwasser) ist daher nicht möglich. Soweit dies die Höhenlage zuläßt, soll das Oberflächenwasser über eine getrennte Führung, oberirdisch und unterirdisch in das geplante Retentionsbecken geführt werden. Soweit der Ablauf des Oberflächenwassers über fremde Grundstücke erforderlich ist, sind im Plan Leitungsrechte eingetragen als Grundlage zur öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser Leitungen bzw. Gräben.

Geländeanpassung

Das bewegte Gelände erfordert Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers. Damit Stützmauern und dadurch höhere Erschließungskosten weitgehend vermieden werden, sind diese Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Grünflächen

Im Plan sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche dient insgesamt gleichzeitig als Ausgleichsfläche, indem der vorhandene Streuobstbestand erhalten und ergänzt wird. Die privaten Grünflächen sind im westlichen und südlichen Planungsbereich als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Im öffentlichen Grünbereich ist ein Spielplatz ausgewiesen dessen Größe ca. 600 m² beträgt.

In den privaten Grünflächen sind alle baulichen Anlagen ausgenommen. Die privaten Grünflächen werden insbesondere zur Eingrünung des Gebietes in den Randbereichen sowie zur Durchgrünung des gesamten Siedlungskörpers festgesetzt (s. Vorgaben Flächennutzungsplan).

Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Fachgutachten des Landschaftsplaner G. Rückgauer/RV wurde eine Bestandsbewertung der Planungsfläche hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild und Erholung erarbeitet. Wesentlicher Inhalt der Ausgleichsbewertung ist die Bearbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, entsprechend dem § 1a BauGB. Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung werden hinsichtlich des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in den Naturhaushalt detaillierte Maßnahmen s.S. 20, Absatz "MAßNAHMEN" aufgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen zum Ausgleich der Eingriffe durch die Neubauflächen WA₁ bis WA₉. Für die Bauflächen WA₁₀ und WA₁₁ sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da es sich um einen baulichen Bestand handelt, mit einem rechtlich begründeten Bebauungsanspruch nach § 34 BauGB.

Ver- und Entsorgung im Plangebiet

Die EVS (Energieversorgung Schwaben) versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie, Erdgasanschluß ist vorgesehen. Die gemeindliche Wasserversorgung versorgt das Gebiet mit Wasser, das Schmutzwasser wird der öffentlichen Entwässerung der Kläranlage zugeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Fläche des neu zu bebauenden und zu erschließenden Planungsbereiches (WA₁ bis WA₉) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Im Planungsbereich MD sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kosten der Realisierung

Der Gemeinde Wolpertswende entstehen mit der Durchführung der Planung, 1. BA, Kosten in Höhe von DM _____. Die Mittel werden im Haushalt für das Jahr 1999 vorgesehen.

Flächenbilanz

	Grundstücksfläche	Grundfläche (GR)			Anteil
		St./ GRZ	je Baugrundst.	Gesamt	
Bauflächen WA ₁ bis WA ₆	ca. 12.400 m ²	21St.	170 m ²	3.570 m ²	20,9 %
Bauflächen WA ₇ bis WA ₉	ca. 3.235 m ²	21St.	80 m ²	1.680 m ²	5,5 %
Bauflächen MD	ca. 21.210 m ²	0,25		5.303 m ²	35,8 %
Grünflächen als AF, öffentlich	ca. 4.345 m ²				7,3 %
Grünflächen als AF, privat	ca. 4.430 m ²				7,5 %
Grünflächen privat	ca. 9.645 m ²				16,3 %
Verkehrsflächen	ca. 3.975 m ²				6,7 %
Planungsfläche	ca. 59.240 m ²	0,18		10.553 m ²	100,0 %

BESTANDSBEWERTUNG; EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 1a BauGB

BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG

Die vorgesehene Maßnahme im Planungsgebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 1a BauGB zu behandeln. Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteils wird anhand der Umweltfaktoren, Boden, Klima, Wasser, Flora und Fauna, sowie des Landschaftsbildes durchgeführt.

Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt auf den westlichen Schussenrandhöhen in einer Höhenlage von ca. 569 - 580 m.ü.NN am südwestlichen Ortseingang von Wolpertswende. Das Gelände ist nach Südosten geneigt und weist eine unterschiedliche Neigung auf, zwischen 5 und 10 %, im Durchschnitt ca. 7 %, von der Vorseer Straße (K 7966) in Richtung Niedersweiler Straße (K 7955) abfallend.

Der Abfluß des Oberflächenwassers erfolgt nach Südosten in Richtung Schussen. Diese Richtung ist auch bestimmend für die Luftmassenbewegungen.

Geologie

Das Planungsgebiet liegt noch im Bereich der inneren Endmoräne der Würmeiszeit.

Boden

Die Bodenart ist kiesig - lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Als Bodentyp hat sich Parabraunerde ausgebildet.

Klima

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 7 - 8 °C, die jährlichen Niederschläge liegen im Durchschnitt zwischen 800 und 900 mm. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nord. Durch den relativ hohen Grünlandanteil hat das Gebiet eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Wasser

Das Planungsgebiet wird durch einen Graben entwässert. Die vorhandene hauptsächlich Grünlandnutzung läßt für das Grundwasser keine allzu großen Beeinträchtigungen vermuten. Von einer Belastung durch Düngung und durch Pestizide (Ackerflächen) ist auszugehen.

Vegetation / Bodennutzung

Das Planungsgebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Der Schwerpunkt liegt in der Grünlandnutzung mit eingestreuten Streuobstbeständen. Im nordwestlichen Bereich liegt eine Ackerfläche (z.Zt. Mais), welche sich zum größten Teil über das Planungsgebiet hinaus erstreckt, an den südlichen Teil des Planungsgebietes grenzt ebenfalls ein Maisacker. Ackerrandstreifen sind nicht zu erkennen. Eine landwirtschaftliche Hoffläche im Westen schließt das Gebiet ab. Die Wiese im Bereich des vorgesehenen 1. Bauabschnittes wird durch einen Graben, welcher z.T. stark zugewachsen ist, entwässert. Eine bachbegleitende Vegetation ist aufgrund der direkt angrenzenden Nutzung nur spärlich entwickelt. Mit Ausnahme eines kleinen Weidengebüsches ist diese krautig und zeigt einen hohen Nährstoffgehalt an.

Die Streuobstbestände im neu zu bebauenden Teil des Gebietes (1. BA) gliedern sich in 3 Gruppen zu je ca. 9 bis 14 Bäumen im Ertragsalter und einem zum größten Teil relativ guten Pflegezustand. Im Bereich des Hühnergeheges hat sich eine prägende Eschengruppe etabliert.

Trotz relativ vielfältiger Strukturen muß das Gebiet als artenarm eingestuft werden.

Im Osten grenzt die vorhandene Bebauung vom Riedweg entlang der Niedersweiler Straße das Planungsgebiet in nord-südlicher Richtung ab. Begleitet wird diese Bebauung auf westlicher Seite von Gärten, welche in Grünlandflächen mit zahlreichen wertvollen Streuobstbeständen übergehen. Diese Flächen sind zum Teil eingezäunt, es findet dort Schafbeweidung statt. Die Obstbäume sind in gutem Zustand, auch Anpflanzungen jüngerer Datums sind zu erkennen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch unterschiedliche landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Seinen reizvollen Charakter erhält das Planungsgebiet wie die Umgebung durch die Streuobstflächen.

BEWERTUNG DES EINGRIFFS

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Von den geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine Fläche von ca. 5,9 ha betroffen. Davon sind jedoch ca. 1,8 ha als Grünflächen ausgewiesen.

Voraussichtliche Einwirkungen auf Natur u. Landschaft, entstehende Konflikte:

Boden

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

Für die zur Überbauung vorgesehenen Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen) entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung. Durch die Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung des Bodens als Puffer, Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser.

Klima

Es ist ein teilweiser Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten.

Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch die Verlegung des Grabens, durch den verstärkten Oberflächenabfluß, sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse ist nicht zu erwarten.

Vegetation

Durch das Vorhaben ist ein leichter Verlust der vorhandenen Streuobstbestände zu erwarten. Betroffen sind ca. 9 Obstbäume, von denen jedoch ca. die Hälfte in

schlechterem Zustand ist. Die Bestände im Bereich MD sind von Baumaßnahmen nur zu einem kleinen Teil betroffen und bleiben weitgehend erhalten. Zusätzlich ist der Verlust von Ackerflächen und intensiv genutzten Grünlandflächen mit geringem Biotopwert zu erwarten.

Landschaftsbild

Die geplante Maßnahme zieht eine Veränderung des bisher landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbildes nach sich. Der Ortsrand im Südwesten der Gemeinde Wolpertswende wird neu gestaltet.

MASSNAHMEN

Es besteht grundsätzliche Pflicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, sowie nicht zu vermeidende Eingriffe auszugleichen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus, können aber deren Erheblichkeit reduzieren. Ausgleichsmaßnahmen sollen die abzusehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren.

Folgende eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzbindung für zu erhaltende Baum-/Gehölzbestände
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrassen, Kies, Rasengitter, Rasenpflaster, etc.) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenwege, etc.)
- Anlage offener Entwässerungsgräben zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers
- Anlage einer Wasserfläche/eines Retentionsbeckens zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers
- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke, einschließlich Sicherstellung des Oberbodens.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Ausgleichsflächen auf öffentlichen Grundstücken. Unterhaltung als extensiv gepflegte Wiesen (Mahd 2 x / jährl.) mit Streuobstbeständen. Pflanzbindung für zu erhaltende Baum- / Gehölzbestände, sowie Pflanzgebote für Obstbäume aus regionaltypischem Sortenspektrum. Die Wasserfläche und der Graben liegen ebenfalls in diesen Bereichen. Deren Uferbereiche sind naturnah zu gestalten. Pflanzgebote für Gewässerrandbepflanzung und bachbegleitende Vegetation (PfG 3).
- Ausweisung von privaten Grünflächen (mit Pflanzbindung) - von Bebauung freizuhalten.
- Ausweisung von Ausgleichsflächen auf privaten Grundstücken. Unterhaltung als extensiv gepflegte Wiesen (Mahd 2 x / jährl.) mit Streuobstbeständen und eingestreuten Feldgehölzgruppen in Randbereichen. Pflanzbindung für zu erhaltende Baum- / Gehölzbestände, sowie Pflanzgebote für Obstbäume aus regionaltypischem Sortenspektrum, Feldgehölze.
- Ausweisung von Pflanzgeboten im bebauten Plangebiet.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet, sowie Minimierung der Versiegelung.

Die Bebauung und Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche kann sich nachteilig auf das Kleinklima und die Strahlungsbilanz auswirken. Durch Reduzierung auf das unbedingt notwendige Maß ist eine Eingriffsminderung möglich. Die Flächenversiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluß, die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens wird durch Bebauung vermindert.

Durch geeignete Maßnahmen wie Ableiten und Sammeln des Regenwassers in einem Rückhaltebereich ist eine erhebliche Minderung des Eingriffs möglich. Die Anlage extensiv bewirtschafteter Wiesen mit Streuobst minimiert die Bodenverdichtung, Niederschläge werden auf diesen Flächen länger gespeichert.


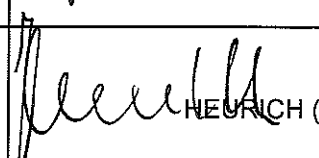
Die Beeinträchtigung des Bodens durch die Versiegelung als Puffer, Speicher und Filter für das anfallende Niederschlagswasser, sowie die Beeinträchtigung als Lebensraum für Flora und Fauna wird durch entsprechende Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen ausgeglichen. Eine zusammenhängende Bepflanzung steigert die Einzelwirkungen der Bäume als Schatten-, Kühle- und Feuchtespender, sowie als Luftfilter und als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Der mit Durchführung dieser Maßnahme verbundene Verlust von einzelnen Streuobstbeständen kann durch Ausweisung von Ausgleichsflächen und Neupflanzungen mehr als kompensiert werden.

Die geplante Maßnahme verändert das Landschaftsbild durch Bebauung. Die Eingrünung des Gebietes und des Gebietsrandes ermöglicht die Schaffung eines neuen Ortsrandes und die Wiederherstellung der landschaftstypischen Strukturen.

Insgesamt wird mit der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen die ökologische Wertigkeit des Gebietes erhalten und damit ein Ausgleich des vorgesehenen Eingriffes ermöglicht.

**GEMEINDE WOLPERTSWENDE - BEBAUUNGSPLAN
"AUF DER PLATTE - 1. BAUABSCHNITT"
MIT 1. ÄNDERUNG VOM 23.04.2001
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

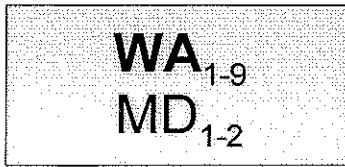
	<u>STÄDTEBAULICHER ENTWURF</u>	<u>GRÜNORDNUNGSPLAN / AUSGLEICHSBEWERTUNG</u>	
<u>GEFERTIGT:</u>	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG 16.09.1998 / 22.12.98 / 23.04.01	GARTEN - UND LAND- SCHAFTSPLANUNG GREGOR RÜCKGAUER KARMELITERSTRASSE 68 88213 RAVENSBURG	BERGER (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE 22.12.98		 HEURICH (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUß:</u>	GEMEINDERAT DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE 24. Sep. 2001		 HEURICH (BM)

F VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUß GEFÄßT	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 21.07.1997
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 13.02.1998
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 16.02.1998 02.03.1998
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 19.02.1998 03.04.1998
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 21.09.98
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 06.11.98
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 16.11.98 BIS 16.12.98 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG WOLPERTSWENDE	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUß VOM GEMEINDERAT GEFÄßT	§ 10 BAUGB	AM 24. Sep. 2001
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND IN-KRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 2. Nov 2001

G ERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGSELEMENTE

(§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i. V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990.



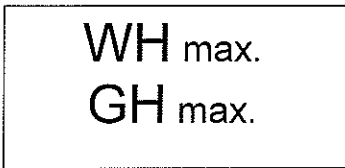
NUTZUNGSART
Allgemeines Wohngebiet
Bereiche 1 - 9
Mischgebiet Bereiche 1 - 2

PlanzV 1.2.1.
s. Text 1.1.



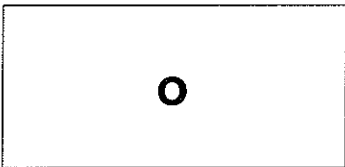
NUTZUNGSMAß
Grundflächenzahl / Grundfläche

PlanzV 2.5.
s. Text 1.2.



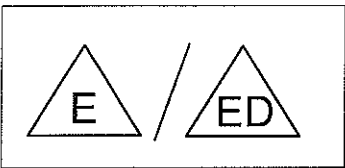
HÖHEN
maximal zulässige Wandhöhe
maximal zulässige Gebäudehöhe

PlanzV 2.8
s. Text 2.4.



BAUWEISE
offen

PlanzV 3.1.
s. Text 1.3.



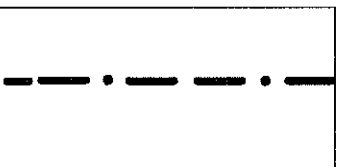
HAUSFORM
nur Einzel- / nur Einzel- u. Doppel-
häuser zulässig

PlanzV 3.1.1., 3.1.4.
s. Text 1.3.1.

BEISPIEL	
WA	II
	o
GR	170 m²
WH max.	3,8 m
GH max.	8,0 m
SD	DN 34 - 38°

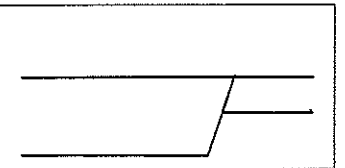
NUTZUNGSSCHABLONE
NUTZUNGSART GESCHOSSE
Allgemeines Wohngebiet max. 2 Vollgeschosse zul.
HAUSFORM BAUWEISE
Einzel- u. Doppelhäuser offen
GRUNDFLÄCHE/ max. zulässig 170 m²
WANDHÖHE max. zul. / Maßzahl 3,8 m
GEB.-HÖHE max. zul. / Maßzahl 8,0 m
DACHFORM / DACHNEIGUNG
Satteldach max. zul. 34 - 38°

PlanzV § 2 (2) S. 2



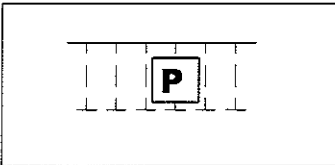
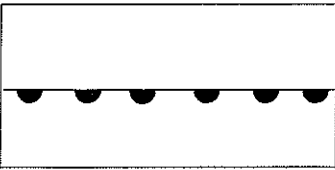
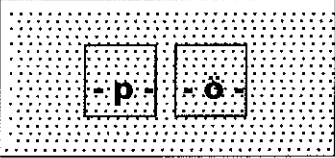
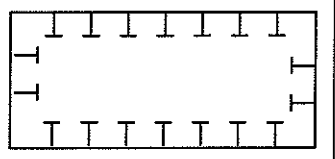
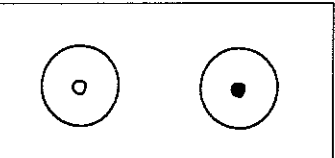
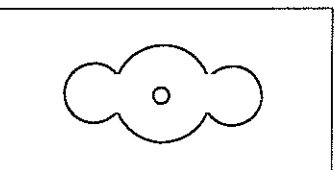
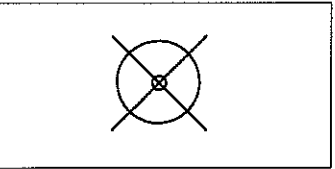
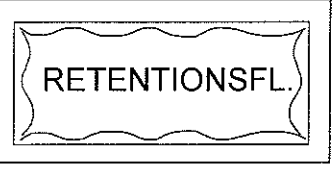
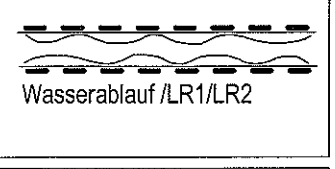
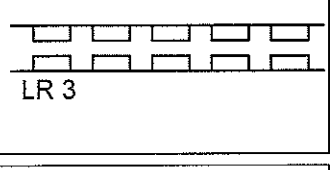
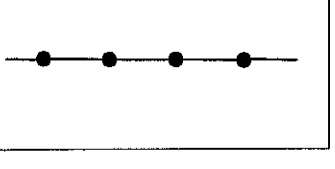
BAUGRENZE

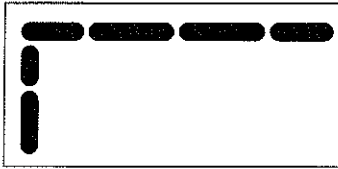
PlanzV 3.5. / 3.4.
s. Text 1.4.



VERKEHRSFLÄCHE
öffentlich Straße,
Fahr- / Fußweg

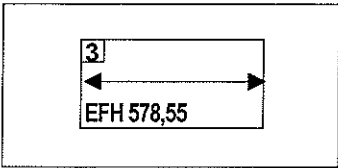
PlanzV 6.1., 6.2.
s. Text 1.5.

	<p>VERKEHRSFLÄCHE Parkplätze</p>	<p>PlanzV 6.3. s. Text 1.5.</p>
	<p>ZU- UND ABFAHRTSVERBOT</p>	<p>PlanzV 6.4. s. Text 1.5.1.</p>
	<p>GRÜNFLÄCHE privat / öffentlich</p>	<p>PlanzV 9. s. Text 1.6.</p>
	<p>AUSGLEICHSFLÄCHE für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	<p>PlanzV 13.1. s. Text 1.10.</p>
	<p>PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG</p>	<p>PlanzV 13.2. s. Text 1.7.</p>
	<p>PFLANZGEBOT für Sträucher, Feldgehölzgruppen</p>	<p>PlanzV 13.2. s. Text 1.7.</p>
	<p>WEGFALL VON EINZELGEHÖLZEN</p>	<p>PlanzV § 2 (2) S. 2.</p>
	<p>FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</p>	<p>PlanzV 10.2. s. Text 1.8.1.</p>
	<p>WASSERABLAUF- / LEITUNGSRECHT LR1 - oberirdische Leitung LR2 - unterirdische Leitung</p>	<p>PlanzV 15.5. s. Text 1.8.</p>
	<p>LEITUNGSRECHT LR 3 - unterirdische Leitung</p>	<p>PlanzV 15.5. s. Text 1.8.</p>
	<p>TRENNUNGSLINIE unterschiedliche Festsetzung</p>	<p>PlanzV 15.14. s. Text 1.11.</p>



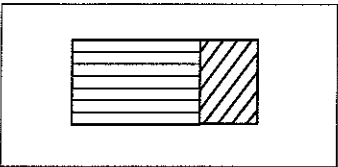
GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes - Änderung

PlanzV 15.13.
s. Text 1.12.



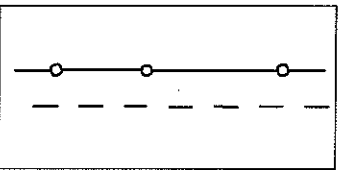
GEBÄUDE Gebäudestellung /
Hauptfischrichtung /
Planungs-Nr. Gebäude

PlanzV § 2 (2) S. 2
s. Text 1.2.5., 2.1.2.



GEBÄUDE
bestehend

DIN 18702
7.13, 7.14



GRUNDSTÜCKSGRENZEN
vorhanden / vorgeschlagen

DIN 18702, 3.1.5.

Landratsamt Ravensburg

Eing.: 0 2. NOV. 2001

Reg.Nr. _____ Tgb.Nr. _____

**Änderung des Bebauungsplanes
„Auf der Platte 1. Bauabschnitt“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

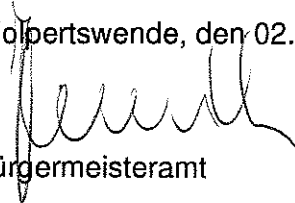
**Vermerk
über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes

„Auf der Platte 1. Bauabschnitt“

ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.11.2001 in Kraft
getreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

Wolpertswende, den 02.11.2001



Bürgermeisteramt