

SATZUNGEN

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Bildstöckle – 3. Bauabschnitt“, Mochenwangen

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. S. 578),

Baunutzungs-Verordnung (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 '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende in öffentlicher Sitzung am 21.11.2005 die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 18.04.2005, zuletzt geändert am 21.11.2005

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 18.04.2005, zuletzt geändert am 21.11.2005
 - textlichen Teil vom 18.04.2005, zuletzt geändert am 21.11.2005jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und
2. die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit dem
 - zeichnerischen Teil vom 18.04.2005, zuletzt geändert am 21.11.2005 und
 - textlichen Teil vom 18.04.2005, zuletzt geändert am 21.11.2005

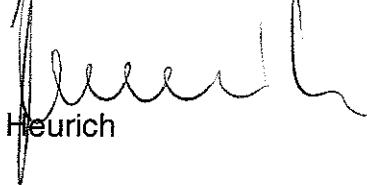
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- | | |
|--------------|---|
| entgegen 1.1 | die Dachform und Dachneigung abweichend ausführt |
| entgegen 1.2 | die Dachdeckung mit unzulässigem Material ausführt |
| entgegen 1.3 | die Solaranlagen abweichend ausführt |
| entgegen 2.1 | die Stützmauer abweichend ausführt |
| entgegen 2.2 | die Schallschutzwände abweichend ausführt |
| entgegen 3.1 | das Gelände abweichend herstellt |
| entgegen 4. | die Niederschlagswasserversickerung abweichend ausführt |
| entgegen 5. | die Außenantenne abweichend ausführt |

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

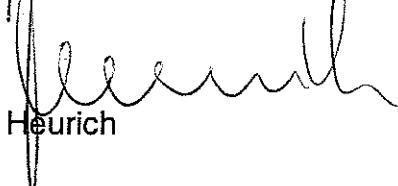
Wolpertswende, den 21.11.2005



Heurich

Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes stimmt mit dem vorliegenden Satzungsbeschluss überein

Wolpertswende, den 29. Nov. 2005



Heurich

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan “Bildstöckle 3. BA” in Mochenwangen Gemeinde Wolpertswende

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBI. S. 895)

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74(1)1 LBO
1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung Siehe Einschriebe im Plan.	§ 74(1)1 LBO
1.1	Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach Dachneigung DN = Dachneigung von 20° - 45° Flachdächer sind bei untergeordneten Dächern der Hauptgebäude zulässig, sowie für Garagen und Carports. Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben) sowie Gebäude auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche andere Dachformen zulässig.	
1.2	Dachdeckung: Blecheindeckungen sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für z.B. Dachgauben. Beschichtete Blecheindeckungen sind zulässig für alle Nebengebäude und Garagen/Carports.	
1.3	Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig	

2. Mauern § 74(1) LBO

- 2.1 Stützmauern sind bis 1,00 m Höhe und in einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m zulässig.
- 2.2 Schallschutzwände sind im ausgewiesenen Teilbereich bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74(1)3 LBO

- 3.1 Das bestehenden natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmäßig aufgetragene - Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdashubes aus der Baugrube zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und werden deshalb wie nachfolgend beschrieben eingeschränkt.

Maximalhöhe der Erdaufschüttung 1,00 m. Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeeverlauf anzupassen. Der natürliche Geländeeverlauf im direkten Übergang zu Nachbargrundstücken darf nicht verändert werden.

Ausgenommen hiervon sind notwendige Aufschüttungen auch über 1,00m hinausgehend im Bereich zwischen OK Straßenfläche und strassenseitigem Hausgrund bei talseitiger Anordnung der Gebäude zur Erschließungstrasse.

Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.

4. Niederschlagswasserbeseitigung § 74(3)2 LBO

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wie folgt abzuleiten:

Kombination Zisterne + Ableitung Überlauf im Trennsystem

Herstellung von Zisternen: Diese Zisternen müssen über einen Volumenanteil in der Größe von mindestens 6 m³ verfügen. Der Überlauf aus den Zisternen ist nur in den öffentlichen Kanal des Trennsystems der Gemeinde zulässig. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

5. Außenantennen

§ 74(1)4 LBO

Satellitenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom 18.04.2005

geändert 18.07.2005

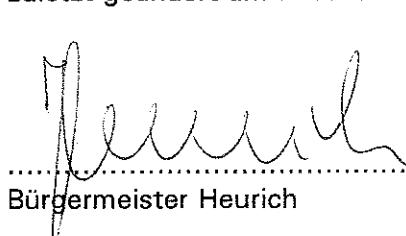
zuletzt geändert am 21.11.2005

Anerkannt:

Wolpertswende, den 18.04.2005

geändert 18.07.2005

zuletzt geändert am 21.11.2005



.....
Bürgermeister Heurich

Aufgestellt:

Ebersbach, den 18.04.2005

geändert 18.07.2005

zuletzt geändert am 21.11.2005



.....
Roland Groß

Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Bildstückle III“**FLÄCHENBILANZ zum Bebauungsplan „Bildstückle III“****Gemeinde Wolpertswende / Mochenwangen****Bewertung der Eingriffsflächen vor und nach der Maßnahme**

Bewertungsfaktoren nach angefügtem Bewertungsrahmen

BESTAND

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Intensive Ackerfläche	11.350	0,3	3.405
Streuobst	3.350	0,9	3.015
Bestehende Bebauung	1.400	0,0	0,0
Bestehende Erschließung	900	0,0	0,0
Gesamtbewertungszahl Bestand			6.420

PLANUNG

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Bebauung und Erschließung	6.000	0,0	0,0
Bestehende Bebauung	1.400	0,0	0,0
Privates Grün	8.500	0,4	3.400
Retention / Ausleichsfläche	1.100	0,8	880
Gesamtbewertungszahl Planung	17.000		4.280

BILANZIERUNG

Gesamtbewertungszahl Bestand	6.420
Gesamtbewertungszahl Planung	4.280
Ergebnis + / -	+ 2.140

ERSATZMASSNAHMEN

Massnahme	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
erforderlich	2.378	0,9	2.140

Bebauungsplan

“Bildstöckle 3. BA” in Mochenwangen

Gemeinde Wolpertswende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.8.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004. (BGBl. I S. 2414)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004. (BGI. S. 895)
4. Planzeichnungsverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

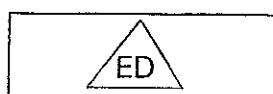
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bildstöckle 3. BA“ in Mochenwangen**Seite 2**

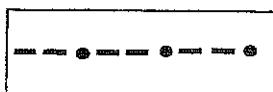
GRZ = 0,4*	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = 0,5*	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = 4,50 m*	<p>Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)</p> <p>Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).</p> <p>Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe /2 = Mittelwert)</p>	§ 16(3)2	BauNVO
GH = 9,00 m*	<p>Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)</p>	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = 468,00*	<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt.</p> <p>Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.</p>	§ 9(2)	BauGB
	3. Bauweise entsprechend den Einschreiben im Plan	§ 9(1)2	BauG
O	3.1.1 offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2 Hausformen		

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bildstöckle 3. BA“ in Mochenwangen

Seite 3



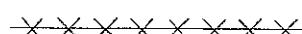
- 3.2.1 Einzelhaus und Doppelhaus
entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil



- 3.3 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.



- 3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO



- 3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16(5) BauNVO



- 3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH) § 16(5) BauNVO

- 3.7 Garagen und/oder Stellplätze
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen § 9(1)2+4 BauGB,
§ 23 BauNVO
zulässig sind:

- 4.1 nichtüberdachte Stellplätze

- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

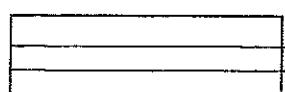
- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.

- 4.4 Schallschutzwände in dem im Plan ausgewiesenen Bereich

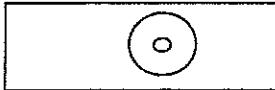
5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



- 5.1 Straßenfläche



- 5.2 Fussweg bzw. Gehweg

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 i. V. mit § (1)25a + b BauGB**
- 6.1 Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.
Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.
Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Zisternenanlagen hergestellt werden.
Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.
- 6.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)
- 6.3 Einzelpflanzgebote
- 
- Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.
Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1 + 2
- Aus diesen beiden Pflanzlisten kann im gesamten Planungsbereich frei gewählt werden.
- Bäume der Pflanzliste 1
(Bäume mit großem Kronenvolumen)
Obsthochstammbäume
Esche Fraxinus excelsior
Birke Betula pendula
Schwarzerle Alnus glutinosa
Vogelkirche Prunus avium
- Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)
Eberesche Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus

7. Wohnungen § 9(1) 6 BauGB

Pro Einzelgebäude sind maximal 4 Wohnungen bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Geltungsbereiches.
(siehe Eintrag Nutzungsschablone)

8. Schallschutz § 9(1)24 BauGB



8.1 Für Wohngebäude bzw. Gebäude mit sonstigen schutzbedürftigen Räumen auf den im Plan gesondert ausgewiesenen Bereich zur Landesstrasse hin gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:

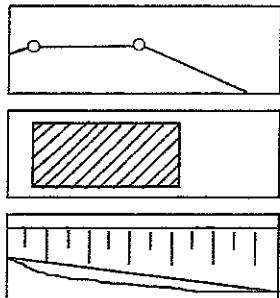
Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 05052.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 06.10.2005 entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

An den zur Landesstraße zugewandten West- und Nordseiten der Häuser müssen zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

9. Planbereich § 9(7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das “neue Höhensystem” über Normal Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Auto-wäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.
 - Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg – Gesundheitsamt hingewiesen. Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Schallschutzautachten

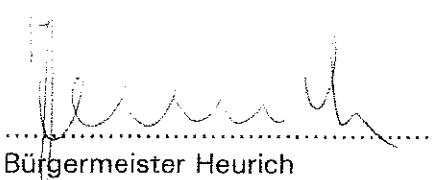
Auf die schalltechnische Untersuchung zum „Lärm-
schutz, Baugebiet Bildstöckle 3. BA, vom Ingeni-
eurbüro für Umwelttechnik, TECUM vom
6.10.2005 wird verwiesen.

In diesem Gutachten wird empfohlen ... „die Wohnräume von den genannten Lärmquellen abgewandt anzulegen“und in jedem Einzelfall grundstücksbezogene Lärmschutzmaßnahmen getroffen und überprüft werden müssen.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 18.04.2005
zuletzt geändert am 21.11.2005

Anerkannt:
Wolpertswende, den 18.04.2005
geändert 18.07.2005
zuletzt geändert am 21.11.2005


.....
Bürgermeister Heurich

Aufgestellt:
Ebersbach, den 18.04.2005
geändert 18.07.2005
zuletzt geändert am 21.11.2005


.....
Roland Groß

Bebauungsplan “Bildstöckle 3. BA” in Mochenwangen Gemeinde Wolpertswende

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
16. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
17. PLANDATEN
18. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist größtenteils unbebaut. Im Westen befindet sich auf der Parzelle 1450/3 ein Einfamilienhaus. Als provisorische Erschließung des bisherigen Baugebietes Bildstöckle durchquert das Gebiet eine Straße und schließt im Westen an die Landesstraße L284 an. Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Neubaugebietsfläche für Wohnbebauung dargestellt. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünbereich (Trenngrün) wird in der Größe etwas reduziert und insgesamt im Bebauungskonzept in städtebaulich sinnvoller Weise integriert. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in diesem Punkt geändert und fortgeschrieben .

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
Gemäß Planeintrag

Im Westen
durch die Landesstraße L284

Im Norden
durch eine geplante Grenze zu den Parzellen 1450/2 + Teilfläche von Flurstück Nr. 1451

Im Osten
an das bestehende Neubaugebiet mit den beiden Parzellen 1453/1 + 1453/10

Im Süden
durch die nordwestliche Grenze der Parzelle 1456 sowie die Parzelle 1436/4
wobei für den geplanten südlichen Fußweg eine Erweiterung bis zur bestehenden Weydenstraße Parzelle Nr. 1487/1 im Süden hergestellt wird.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt am Südhang des Ortsteils Mochenwangen und grenzt im Nordwesten an die Landesstraße an. Im Westen besteht beidseitig der Landesstraße ein kleiner Siedlungsansatz mit mehreren Gebäuden. Im Osten schließt der durch Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegte Neubaugebietsteil Bildstöckle an. Im Süden grenzt ein Bereich mit im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesener Siedlungsteil an bzw. ein Allgemeines Wohngebiet. Bedeutsam ist die bestehende Sportanlage im Südosten des Planungsbereiches.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr.

1450/3 ist als Bestand zu integrieren.

5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet die im Bebauungsplan festgelegt Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet aus. Auf die weiter südöstlich ausgewiesene geplante Wohnbebauung wird vorläufig zugunsten der notwendigen Abstände im Hinblick auf die Lärmproblematik zum Sportbereich verzichtet. Der ausgewiesene innere Grünbereich wird in der Größe etwas reduziert und soll zukünftig als innerörtliche Verzahnung zu den Schulen in Nordost/Südostrichtung bei zukünftigen weiterführenden Planungen im Zusammenhang mit der geplanten innerörtlichen Fußwegeverbindung zu den Schulbereichen weitergeführt werden.

6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung

In Mochenwangen besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. Alternative Flächen auch im Siedlungsbestand wurden geprüft und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche wird das gesamtstädtische Entwicklungskonzept mit der Arrondierung des Gesamtwohnbaugebiets Bildstöckle nach Westen zur Landesstraße arrondiert und gleichzeitig die Erschließungssituation auch für das bestehende Wohngebiet wesentlich verbessert.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des nördlichen Wohnbereiches von Mochenwangen in einem weiteren Teilabschnitt weitergeführt. Mit der Realisierung dieses Teilabschnittes wird die Gesamterschließung des bestehenden Neubaugebiets wesentlich verbessert. Der bereits bestehende Siedlungssplitter an der Landesstraße wird städtebaulich eingebunden. Nach Norden wird ein klarer Siedlungs- und Ortsrand ausgebildet.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in der Fortführung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen entsprechend den angrenzenden bestehenden Siedlungsflächen. Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die bisherige Bebauungsstruktur des bestehenden Baugebietes Bildstöckle weitergeführt. Ebenfalls weitergeführt und ergänzt wird die bestehende Erschließungsstruktur des bestehenden Baugebietes und durch die neue Erschließungsstraße städtebaulich sinnvoll und richtig an die Landesstraße angebunden. Im Planungsbereich selber wird durch 2 südwärts gerichtete Erschließungsstiche die zukünftige Gesamterschließung des südöstlichen Bereiches abgesichert.

Im Hinblick auf den südöstlich angrenzenden Sportbereich wird auf eine nach Süden weitergehende Wohnbebauung zunächst zur Vermeidung von Immissionsproblemen ver-

zichtet.

Im Norden und Westen wird in der Trasse der Landesstraße L284 das Ortsschild nach Norden verschoben. Im Planungsbereich wird der notwendige Straßenabstand zur Landesstraße berücksichtigt.

Im Süden wird mit der Ausweisung einer größeren Grünfläche im Zusammenhang auch mit der Fortführung des Fußweges nach Süden zum einen eine durchgängige Fußwegeverbindung in den Schulbereich / historischen Ortskern erreicht und gleichzeitig der erste Baustein einer innerörtlichen Grünverbindung in diesen zentralen Bereich hineingeschaffen.

Mit der Ausweisung von überwiegend Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgebungsbebauung weitergeführt.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der gesamte unbebaute Planungsbereich ist im Besitz der Gemeinde Wolpertswende. Der bebaute Bereich ist Privatbesitz.

9. Erschließung:

Der gesamte Planungsbereich ist bisher mit Ausnahme des Siedlungssplitters an der Landesstraße noch nicht erschlossen. Der Planungsbereich wird durch einen Feldweg gequert der gleichzeitig als verkehrlicher Überlauf der vorhandenen Bebauung Bildstöckle dient. Im Zuge der Neubebauung wird der nördliche, erhöht liegende Hangbereich durch eine kurze Stichstraße erschlossen. Die mittlere in Ostwestrichtung verlaufende Erschließungsstraße ist mit beidseitiger Bebauung konzipiert und bindet gleichzeitig den nördlichen Bereich des bestehenden Baugebietes Bildstöckle an die Landesstraße an. Um die zukünftige Bebaubarkeit des südöstlichen Teilbereiches entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan zu sichern werden 2 Erschließungsstiche vorgesehen. Im Hinblick auf die Bedeutung eines zusammenhängenden innerörtlichen Fußwegenetzes zur Anbindung an den Schulbereich / historischen Ortskern wie auch zur Anbindung des gesamten Ortes an den nordwestlichen Naherholungsraum wird ein Fußweg sowohl im Süden wie auch im Norden vorgesehen.

10. Bauliche Nutzungen:

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädtischen Rahmen des nördlichen Teils von Mochenwangen insgesamt Rechnung getragen.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal be-

baubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet begründet.

Die Beschränkung auf maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude wird mit der Hanglage, den kleinen Grundstücksgrößen und der teilweisen Sticherschließung des Baugebietes begründet.

11. Grün- und Freiflächen:

Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich der im Hinblick auf die Besonung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse ermöglicht. Dies wird unterstützt durch die Südhanglage. Diese Grünräume werden vernetzt in den südlich gelegenen öffentlichen Grünbereich, der gleichzeitig auch teilweise als Retentionsfläche dient. Dieser Grünbereich ist erster Baustein eines zukünftigen geplanten durchgängigen Grünzäsur bis zum Schulgelände nach Südosten hin.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich ist kanaltechnisch erfasst und wird in die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung in Regenüberlaufbecken ist gewährleistet.

Vom beauftragten Ingenieurbüro Zimmermann + Meixner aus Amtzell ist auf der Grundlage eines geologischen Baugrundgutachtens die Entsorgung der Oberflächenwässer in einem „modifizierten Entwässerungssystem“ ausgearbeitet worden. Eine grundstücksbezogene Retention ist nicht möglich.

Die Oberflächenwässer der Privatgrundstücke werden durch Zisternen gepuffert. Mangels eines geeigneten natürlichen Vorfluters wird das Oberflächenwasser in das bestehende Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Er-

haltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Mauernmasierungen und eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

14. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und die Ausweisung eines kleinen Grünbereiches im Süden führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Mochenwangen entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan konsequent weiter.

Im Hinblick auf die angrenzende südöstliche Sportnutzung und auf die westliche Straßentrasse der Landesstraße L284 wurde ein Schallgutachten parallel zur Planung beauftragt und durch das Ing. Büro TECUM, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, aus Kempten erstellt. Das Ergebnis dieses Schallgutachtens vom Juli 2005 mit aktuellen Ergänzungen vom 06.10.2005 im Hinblick auf die Verschiebung des Ortsschildes ist Bestandteil dieser Begründung. Das Gesamtergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung ist, dass die geplante Wohnbebauung unter weitgehender Einhaltung der Richtwerte möglich ist.

Aktiver Schallschutz ist bei diesem Baugebiet aufgrund der vorgegebenen Grundstückssituation mit einem durchgängigen Lärmschutzwand oder einer Lärmschutzwand nicht möglich. Der größte Teil des Geltungsbereiches im Westen schließt ein bestehendes, bereits bebautes Grundstück ein. Dieses Grundstück hat Bestandsschutz. Im Nordwesten wäre ein Lärmschutzwand nur auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches möglich. Diese steht der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Im Südwesten wird im Zufahrtsbereich durch ein nicht bebautes Grundstück als Grünfläche dem Schallschutz Rechnung getragen.

Als aktive Maßnahme ist die Verlegung des Ortsschildes um ca. 75 m nach Norden bereits vereinbart. Weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen als partielle, kleine Teilstücke auf den Grundstücken sind nicht sinnvoll und auch städtebaulich in der Gesamtabwägung, da weitgehend wirkungslos, abzulehnen.

Die lärmbelasteten Grundstücke sind im Planteil gekennzeichnet. Auf diesen betroffenen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eröffnet der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen für Lärmschutzwände für jedes Einzelgrundstück die Schaffung von abgeschirmten Außenräumen. In den oberen Stockwerken bzw. im Dachgeschoß müssen aber in jedem Fall grundstücksbezogene Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Durch die sehr weitgehende Freiheit in der Gebäudestellung und in der Anordnung von z.B. Garagen oder Carports sind für die jeweiligen Grundstücke größtmögliche Gestaltungsspielräume für die individuelle Ausformung von Grundrissorientierungen und für geschützte Freiräume eröffnet.

Damit wird in angemessener Form den Erfordernissen des Schallschutzes Rechnung getragen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in der schalldynamischen Untersuchung des Ing.-Büros für Umwelttechnik, TECUM vom 06.10.2005 des Dipl. Ing. W. Buchner verwiesen.

Schalltechnische Anforderungen im Hinblick auf passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN sind im Textteil entsprechend eingearbeitet.

Die Untersuchung kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Verkehrs auf der nordwestlich tangierenden Landesstraße L 284 (Hauptstraße) ein. Für die Straße ist im Prognosejahr 2020 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 4.215 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 2,4 % anzusetzen. Ohne weitere Schallschutzmaßnahmen werden dadurch auf den straßennahen Bauparzellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 und teils auch die Immisionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BlmSchV überschritten. Zur Bewältigung des Konfliktes sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

Die Bauparzellen im Plangebiet halten zur Landesstraße im Südwesten einen Schutzabstand von 15 m und im Norden einen Schutzabstand von 20 m ein.

Das Ortsschild wird an der Straße im Zuge der Bauleitpla-

nung bzw. der Erschließung des Baugebietes um ca. 75 m nach Nordosten in den Außenbereich verlegt. Durch die damit verbundene Ausdehnung des 50-km/h-Bereiches lassen sich die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV an den künftigen Häusern im Baugebiet vermeiden.

Ergänzend dazu werden für die drei am meisten betroffenen Bauparzellen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und von Lüftungseinrichtungen für Ruheräume an den straßenzugewandten Gebäudeseiten festgesetzt.

Mit den getroffenen Maßnahmen können im Baugebiet erhebliche Geräuschbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermieden und gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet werden.

Sportlärm

Südlich des Baugebietes befindet sich eine Sportanlage mit einem Fußball-Hauptspielfeld und einem Trainingsfeld, einem Hartplatz (Basketball) und einem Sportheim. Das Hauptspielfeld weist zum geplanten Baugebiet (nächste Baugrenze) einen Abstand von minimal ca. 65 m und zum Trainingsfeld einen Abstand von ca. 100 m auf. Zu den Geräuschimmissionen des Sportbetriebes wurde im Auftrag der Gemeinde Wolpertswende die schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS vom Februar 2002 erstellt. Aus der Untersuchung resultiert für das vorliegende Baugebiet folgendes:

Auf der Sportanlage ist unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BlmSchV – ein uneingeschränkter Fußball-Trainingsbetrieb im Tageszeitraum von 06 – 22 Uhr (werktag) bzw. 07 – 22 Uhr (sonn- und feiertags) und ein üblicher Fußball-Punktspielbetrieb am Wochenende (z. B. Sonntagnachmittag von 13 – 17 Uhr, max. 4 h) möglich.

Bei einem Fußball-Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten der 18. BlmSchV wird im Plangebiet der Immissionsrichtwert der 18. BlmSchV erheblich überschritten. Dies betrifft die Zeiten werktags von 06 – 08 Uhr und von 20 – 22 Uhr, und sonn- und feiertags von 07 – 09 Uhr, von 13 – 15 Uhr (nur wenn Betrieb insgesamt mehr als 4 Stunden) und von 20 – 22 Uhr. Eine derartige Nutzung sollte deshalb ausgeschlossen werden. Dies ergibt sich aber bereits und in stärkerem Maße aufgrund der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld der Sportanlage (geringere Anstände).

Für besondere Veranstaltungen wie Turniere oder Sportfeste gelten nach der 18. BlmSchV an bis zu 18 Tagen im Jahr wesentlich höhere Immissionsrichtwerte, die sicher nicht erreicht oder überschritten werden. Eine mögliche zusätzliche Beschränkung des Sportbetriebs auf der Anlage ist infolge des geplanten Baugebietes nicht zu besorgen.

15. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Angaben zum Standort
vgl. Begründung Pkt. 2 und 3

15.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen
vgl. Begründung Pkt. 7 und 10

15.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetz:

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a BauGB (i.d.F vom 24.06.2004) beachtlich. Auf diese wird im Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachgutachten zur Eingriffsregelung reagiert.

Fachplanung:

Der Flächennutzungsplan weist im Planbereich eine Wohnbaufläche aus.

Der Planbereich ist bis auf einen kleinen Teilbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen und wird aus diesem entwickelt.

15.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

15.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine negativen Auswirkungen. Eine erhöhte Lärmbelästigung ist bei Einhaltung der Richtwerte und der Durchführung der im Schallgutachten (Ing.-Büro TECUM, Kempten) vorgeschlagenen Maßnahmen (Verschiebung des Ortschilds) zu vermeiden.

15.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten ist ein alter Streuobstbestand erhalten. Biotope sind im Plangebiet nicht kartiert. Durch die Bebauung wird ein Großteil der Streuobstwiese betroffen. Durch Neupflanzungen im Gebiet und durch Maßnahmen an

Gewässerrandstreifen (nach der Aussage der Eingriffsregelung) wird diese Beeinträchtigung ausgeglichen. Im Gebiet selbst entstehen durch die geringe Dichte und die offenen Bauweise große zusammenhängende Grünflächen.

15.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der Moränenlandschaft des Voralpenlandes. Der tiefere Untergrund besteht aus der Grundmoräne der Würmeiszeit. Eine Verwitterungsdecke mit aufgelagerter Mutterbodenschicht schließt die Bodenschichtung ab.

Nach Angaben des Bodengutachtens können vereinzelt Schichtwässer vorkommen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in der vorgefundenen Bodentypen schlecht möglich.

Durch die Bebauung geht im direkten Einflußbereich der Baumaßnahmen der Bodenkörper in der oberen Bodenschicht verloren. Seltene Böden und Böden mit besonderer Ausgleichsfunktion für den Wasserhaushalt sind jedoch nicht betroffen.

15.2.4 Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächenwässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen. Einzel auftretendes Schichtwasser kann abgeführt werden.

15.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Auf Grund der relativ geringen Größe, insbesondere der geringen Dichte des Plangebietes und der kaum zunehmenden Belastung durch Abgase und Emissionen ist eine Beeinträchtigung des Klimas auszuschließen.

15.2.6 Schutzgut Landschaft

Mit dem Plangebiet wird die bestehende Wohnbebauung fortgeführt und geschlossen. Der Ortsrand wird sinnvollerweise an die Landstraße angebunden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die geplante, massstäbliche Bebauung nicht.

15.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, welche von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvoll sind oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Durch die Planung werden keine bauhistorischen Zusammenhänge und architektonisch wertvolle Bauten betroffen.

15.2.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Um-

weltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Bodenflächen zwangsläufig zum Verlust von Bodenfunktionen. Auf Grund der derzeitigen intensiven Nutzung der Böden einerseits und der relativ geringen Neuversiegelung andererseits, sowie bei gleichzeitiger Aufwertung durch private Grünflächen, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

15.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

15.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt. Bei Einhaltung der Grenzwerte ändert sich die Lärmsituation nur unwesentlich.

15.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiter landwirtschaftlich genutzt. Eine etwaige Umnutzung anderer Natur ist auch auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan (WA) nicht vorstellbar.

15.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan sieht bezüglich der umweltbezogenen Zielvorstellungen und der Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB vor, daß das Baugebiet eine großzügige, innenliegende Grünzone erhält und über das naturnah gestaltete Retentionsbecken eine innerörtliche Grünverbindung geschaffen wird.

Die Einbindung des Baugebietes erfolgt über die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen sowie von Streuobstbäume. Das Oberflächenwasser wird im Retentionsbecken gesammelt und kann dort teilweise versickern.

15.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan weist für das vorgesehene Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet aus. Andere Flächen zur Befriedigung des Wohnflächenbedarfes stehen der Gemeinde zur Zeit nicht zur Verfügung.

15.4 Zusätzliche Angaben

15.4.1 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage zur Beschreibung der Lärmsituation diente das Schallgutachten des Ingenieurbüros TECUM aus Kempten. Hinweise zur Bodenfunktion und zur Bodenbildung enthält das geotechnische Gutachten der Gesellschaft für

Bohr- und Geotechnik mbH – BauGrundSüd.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft dient die § 24a Biotopkartierung und eigene Ortsbegehungen.

15.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltbeobachtung
Weitere Hinweise zur Durchführung der Umweltbeobachtung ergeben sich aus der Beurteilung der vorliegenden Planung nicht.

15.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Bildstöckle 3. BA“ wird aus der vorhandenen Bebauung- und Erschließungsstruktur des vorhandenen Baugebietes Bildstöckle heraus entwickelt.

Die vorgesehenen Bauformen entsprechen weitgehend dem vorhandenen Baubestand uns sehen eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Erschließung kann an den vorhandenen Baubestand angebunden werden.

Durch die Anordnung der Baukörper ergibt sich eine innenliegende Grünzone. Durch randliche Bepflanzung wird das Baugebiet in die Landschaft eingefügt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Eingriffsregelung bilanziert und bewertet. Nach jetzigem Kenntnisstand werden Ersatzpflanzungen für den Verlust der bestehenden Streuobstwiese auf externen Flächen durchgeführt.

16. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte sind bereits im Verlauf des Verfahrens bisher eingearbeitet worden.

17. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,7 ha

18. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich weitestgehend im Besitz der Gemeinde. Es sind keine zusätzlichen Erwerbskosten erforderlich.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung werden in den Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

Anerkannt:

Wolpertswende, den 18.07.2005
zuletzt geändert am 21.11.2005

Bürgermeister Heurich

Aufgestellt:

Ebersbach, den 18.07.2005
zuletzt geändert am 21.11.2005

Roland Groß