

Stadt Bad Buchau - Teilort Kappel -

Bebauungsplan „Zehntscheuer V“

Begründung

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Grundstücksbesitzer Flst. 544 und 544/11 Gemarkung Kappel, Herr Gnann, möchte Bauplätze für eine Wohnbebauung erschließen. Nach erfolgter notarieller Beurkundung des Erschließungsvertrages am 28. Juli 2016 soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Die Stadt Bad Buchau kann derzeit keine eigenen Bauplätze im Stadtteil Kappel an bauwillige anbieten.

Sonstige insbesondere innerörtliche Bauflächen stehen der Stadt derzeit nicht zur Verfügung. In geringem Umfang vorhandene Leerstände im Ortsbereich werden abgebrochen und von den Eigentümern bebaut bzw. für die Nachfolgeneration zurückgehalten.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Zehntscheuer V“ als Wohnbaugebiet, und durch die Erschließung dieses Gebietes kann von privater Seite zur Deckung des zukünftigen Baubedarfes der Bevölkerung im gebotenen Umfang Rechnung getragen werden. Das Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Im Plangebiet bestehen bereits mehrere Nachfragen zum Erwerb von Baugrundstücken.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Zehntscheuer V“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes mit 11 Bauplätzen geschaffen werden.

1.3 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB angefertigt.

2. Plangebiet – Umfeld, übergeordnete Planung

2.1 Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Kappel, und grenzt im Norden an das bebaute Gebiet „Zehntscheuer“ sowie im Westen an die Baugebiete „Zehntscheuer II“ und „Zehntscheuer III“ an. Im Süden schließt die Feldlage an.

Die Topographie des Plangebietes weist eine Hanglage mit ca. 2 bis 10 % von Süden nach Norden fallend, und gleichzeitigem Gefälle von 1 bis zu 8 % zur bestehenden Bebauung im Westen auf.

Flurstücke im Einzugsbereich des Bebauungsplanes:

Teilflurstück 544/12 Weg, „Breite Straße“
Teilflurstück 544/7 Weg
Flurstück 544/11
Teilflurstück 544/15
Teilflurstück 544/6 Weg, „Rosenweg“
Teilflurstück 536/7
Teilflurstück 544

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 0,8080 ha aus.

Darin sind enthalten:

Straßen- und Gehwegflächen	=	0,1982 ha
Bauplatzflächen inkl. Grünflächen	=	0,6098 ha

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zehntscheuer V“ ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Donau/Iller trifft keine speziellen Aussagen zur überplanten Fläche.

3. Festsetzungskonzept - Bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Neben der reinen Wohnnutzung sollen nach (§ 1 Abs. 5 BauNVO) auch untergeordnete und verträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sein: nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bei der Wohnbebauung sollen die Bebauung mit Einzelhäusern Vorrang eingeräumt werden. Es soll jedoch auch eine Doppelhausbebauung zulässig sein.

Nicht zugelassen werden:

Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ziff. 1)
- Gartenbaubetriebe (Ziff. 4)
- Tankstellen (Ziff. 5)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, und somit nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die gesamte Bebauung 0,4. Die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Errichtung von Nebenanlagen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen ...) wird auf 25 % der GRZ festgelegt.

3.3 EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Durch die Festsetzung einer EFH = Rohbaumaß soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude in die vorhandene Topographie einfügen. Die EFH wird nur für das Wohngebäude festgesetzt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß siehe Eintragung im Plan (Höhen im neuen System) „NN-Höhen in DHHN 12“.

Die festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können bis zu 30 cm über- und bis zu 60 cm unterschritten werden.

3.4 Anzahl Geschoss und Firsthöhen

Für das Gebäude „Breite Straße 3“ wird in Anlehnung an den Bestand „Zehntscheuer Straße 9“ eine eingeschossige Bauweise festgelegt.

Für alle weiteren Gebäude im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze) zugelassen.

Das Dachgeschoss über dem ersten Vollgeschoss bei eingeschossiger Bauweise bzw. über dem zweiten Vollgeschoss bei zweigeschossiger Bauweise ist hierbei nicht als Vollgeschoss zulässig.

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung 0 - 40° wurden die zulässigen Firsthöhen bei eingeschossiger Bauweise auf maximal 7,50 m beschränkt, und bei zweigeschossiger Bauweise auf maximal 8,50 m beschränkt.

3.5 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt.

Für Garagen gilt eine abweichende Bauweise. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 4,0 m und einer Fläche von 27 m² an der Grenze errichtet werden (FOK bis Schnittpunkt Außenwand/Dach).

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Carports (siehe Textteil Ziff. 1.2.3).

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß LBO Baden-Württemberg) sind.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel.

3.6 Stellplätze, Garagen, Carports

Herzustellen und bereitzuhalten von Stellplätzen oder Garagen/Carports nach Wohnungsanzahl:

Bei einer Wohnung	2 Stellplätze oder Garagen/Carports
Bei zwei Wohnungen	4 Stellplätze oder Garagen/Carports
Bei drei Wohnungen	5 Stellplätze oder Garagen/Carports

3.7 Dachformen und Dachneigungen

Dachformen und Dachneigungen werden offen/flexibel gehalten.

Die Dachneigung kann sowohl beim Wohngebäude als auch bei den Garagen im Bereich von 0 - 40° gewählt werden.

Zulässige Dachform Hauptgebäude/Wohnhaus – Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach und Flachdach.

Zulässige Dachform Garagen – Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach.

3.8 Dachgestaltung

Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder anthrazit- grauem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen als Dacheindeckung und Fassadenbekleidung dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben, und dürfen die Höhe des Dachfirstes vom Hauptgebäude nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe auf das Hausdach abzustimmen.

Zwerggiebel und Wiederkehre sind zulässig.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsplanung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Baugebiet „Zehntscheuer“. Über die hier vorhandene Straße „Breite Straße“ besteht bereits eine gute Zufahrt zum Plangebiet.

Eine Geh-/Radwegverbindung zur Prof.-Dr.-Karl-Berner-Straße ist bereits vorhanden.

Für die zukünftige Erschließung des im Osten eingeschlossenen Flst. 536/6 wird im Zuge der Erschließung von Baugebiet „Zehntscheuer V“ eine Zufahrt mit Gehweg angelegt.

Bei einer späteren Bebauung von Flst. 536/3 im Süden kann zur Straße „Kappeler Höhe“, Baugebiet „Zehntscheuer IV“ Entfernung ca. 50 m, eine rundumläufige Straßenverbindung hergestellt werden.

4.2 Wasserversorgung, Brandschutz, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet wird mit Brauchwasser aus dem Hochbehälter des Zweckverband für Wasserversorgung Federseeegruppe, Hochbehälter Kappel versorgt. Das Wasserdar-
gebot ist ausreichend.

Das Baugebiet weist in sich eine Gesamthöhendifferenz von ca. 16 m auf. Für die Ge-
bäude im höherliegenden Plangebiet wird eventuell der Einbau einer internen Druck-
steigerungsanlage erforderlich. Dies ist im Einzelnen mit dem Wasserinstallateur zu
prüfen. Die Stadt Bad Buchau beteiligt sich nicht an den Kosten für die hierzu erforder-
lichen Einrichtungen.

Bei der Planung und beim Bau der Wasserversorgung im Baugebiet werden die weite-
ren Belange für den Brandschutz berücksichtigt.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese der
Stadt Bad Buchau und dem Landratsamt Biberach, Gesundheitsamt, schriftlich zu
melden.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem.

Beidseitig im Norden und Süden des Baugebietes sind bereits ausreichend dimensio-
nierte Mischwasserkanäle vorhanden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist auf Grund der Hanglage von bis zu 10 %
Neigung und der Gefahr einer Vernässung der vorhandenen und projektierten Gebäu-
de nur bedingt möglich. Des weiteren befindet sich laut Bodengutachten in einer Tiefe
von ca. 1,7 bis 2,5 m eine massive kompakte Nagelfluhschicht die oberflächlich aufge-
nommenes Regenwasser auf Grund der Topographie weiterleitet, und eine Vernäs-
sungsgefahr der Unterlieger nicht ausschließt.

Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen. In allen
Gebäuden muss ein Öko-Regenwasserspeicher (z.B. Mall-Beton oder gleichwertig)
eingebaut werden.

**Das Nutzvolumen der Zisternen muss auf mindestens 3 m³ und das Retentionsvolu-
men auf mindestens 1 m³ pro 100 m² Dachfläche bemessen werden.**

Das Rückhaltevolumen muss mit einer Drossel, die ca. 0,5 - 1,0 l/s abgibt, abgewirt-
schaftet werden.

Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür einzulegenden Mischwasserkanal.

Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse muss der Regen-
wasserspeicher mit einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal versehen werden.

Das Abwasser und Regenwasser wird dem Regenüberlaufbecken Kappel West zuge-
führt. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Verbandskläranlage Bad Buchau.
Für das RÜB Kappel West ist eine neue Einleitererlaubnis vorhanden. Das Plangebiet
ist hier mit einbezogen.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzuset-
zen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Drainagewasser darf nicht an die vorhandenen Mischwasserleitungen angeschlossen werden. Ggf. sind die Keller wasserdicht („weiße Wanne“) herzustellen. Gesammeltes Schichtenwasser kann auch vor Ort in einer Kiespackung weiter versickert werden.

5. Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

Das für die Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet ist bisher eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerlandfläche.

Im öffentlichen Bereich innerhalb der projektierten Straßen und Gehwege sind keine Grünbereiche vorgesehen.

Über die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der Bericht nebst Anlagen vom 29.08.2016, erstellt von Dipl. Biologe Jörg Lange-Eichholz, Mühlgasse 11, 88422 Alleshäuser, Tel. 07582/659, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt die folgenden Maßnahmen als Minderung bzw. teilweisen Ausgleich der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes:

- Beschränkung der für Nebenanlagen zusätzlich überbaubaren Flächen (§ 9 BauNVO) auf 25% der GRZ, i.e. 10% der Grundstücksfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger, oder begrünbarer Beläge auf Parkierungsflächen, Zufahrten, Gartenwegen etc.
- Verwendung des im Plangebiet bei Straßen- und Gebäudebau anfallenden Oberbodens als Bodenauftrag auf den unbebauten Freiflächen (Gärten)
- Regenwasserbewirtschaftung gemäß Pkt. 1.4.2 Satzung örtliche Bauvorschriften
- Pflanzgebot für einen großkronigen Laubbaum pro Baugrundstück gemäß Pflanzliste (Pkt. 1.7.5).

Der gesamte in Ökopunkten ausgedrückte Wertverlust der Flächen im Planverfahren des BP Zehntscheuer V summiert sich unter Berücksichtigung der vorstehenden Maßnahmen danach auf 42.889 Ökopunkte.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe erfolgt durch die im Umweltbericht vom 29.08.2016 benannte und detailliert beschriebene Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstücks 3125 (Gemarkung Kappel) aus dem BP-Verfahren „Erweiterung des Baugebiets Zehntscheuer III“ (25.500 Ökopunkte) sowie durch den Erwerb von 17389 Ökopunkten aus dem Ökokontohandel der Flächenagentur Baden-Württemberg.

Die Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind Gegenstand des Umweltberichtes.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil des Umweltberichtes erstellt.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgte durch Herrn Diplombiologe Jörg-Lange-Eichholz, Mühlgasse 11, 88422 Alleshausen.

7. Immission, Schallschutz

An zwei Seiten des Baugebietes im Süden und Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Grundstücke an. Bei der Bewirtschaftung derselben können kurzfristig (z. B. Ausbringung von Gülle) Lärm- und Geruchsmissionen entstehen.

Wärmepumpen

In zunehmendem Maße werden Eigenheime, aber auch Mehrfamilienhäuser mit Wärmepumpen beheizt. Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche, insbesondere wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden. Ein Problem stellen dabei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich dar, die oft als „Brummen“ wahrgenommen und als sehr störend empfunden werden. Luft-Wasser-Wärmepumpen haben ein hohes Beschwerdepotential, weil sie mit dazu beitragen dass sich das Wohnumfeld aus Sicht des Lärmschutzes wesentlich verschlechtert.

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen, dass solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Auf jeden Fall darf an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

8. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgestellt:
Altheim, 20.09.2016

Ausgefertigt:
Bad Buchau, 20.09.2016

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
Hartmut Kopp/he/2846

Peter Diesch
Bürgermeister