

Gemeinde Horgenzell

Bebauungsplan "Moosgatter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 13
4	Hinweise und Zeichenerklärung 16
5	Satzung 22
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 24
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 35
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 40
9	Begründung – Sonstiges 42
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 46
11	Begründung – Bilddokumentation 47
12	Verfahrensvermerke 49

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 **Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden** Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden (jegliche Gebäudeoberkanten) gegenüber dem darunter liegenden natürlichen Gelände wird auf 3,00 m beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)
- 2.8 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch stets einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.13 E... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

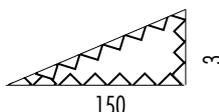
2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; ein Fußweg ist hier zulässig, darüber hinaus sind innerhalb der Flächen keine baulichen Anlagen zulässig; Bäume und Sträucher dürfen erst ab einem Abstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.16

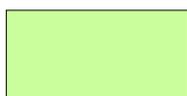


Verkehrsflächen

Unterirdische Retentionsanlagen sind zulässig.

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

2.17



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

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

2.18



Private Verkehrsfläche

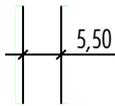
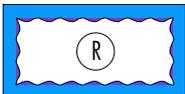
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

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

- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Stellplätze;** Unterirdische Retentionsanlagen sind hier zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.24  **Retentionsbereich**
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Im Baugebiet ist Niederschlagswasser aus Dach-, und Hofflächen sowie aus Straßenverkehrsflächen, den zentralen Rückhalteanlagen zuzuführen. Dort wird das Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Der Regenwasserkanal leitet das Niederschlagswasser anschließend in den "Hasenweiler Bach".
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25 **Beseitigung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Nicht versickerbares Wasser ist durch die Rückhaltebecken zu drosseln und wird über ein bestehendes Regenwasserkanalnetz in den "Hasenweiler Bach" eingeleitet.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26



Öffentliche **Grünfläche als Retentionsfläche** ohne bauliche Anlagen; ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Speicherung und Beseitigung von Niederschlagswasser dienen.

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

2.27



Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung**

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

2.28



Flächen für Abgrabungen; in dem gekennzeichneten Bereich ist ein Graben zum Auffang von anfallendem Hangwasser anzulegen.

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

2.29

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

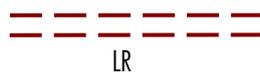
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30



Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers; bauliche Anlagen sind unzulässig. Eine Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnden Gehölzen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.32

Pflanzungen im Geltungsbereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
------------	-----------------------

Hainbuche
Vogel-Kirsche
Sal-Weide
Fahl-Weide
Vogelbeere

Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea
Salix rubens
Sorbus aucuparia

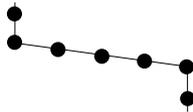
Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Faulbaum
Rote Heckenkirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Trauben-Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europæus
Ligustrum vulgare
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus padus subsp. padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Sambucus racemosa
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.34

EFH m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens, Abweichungen max.: ± 40cm

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Moosgatter" der Gemeinde Horgenzell.

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

3

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Moosgatter" der Gemeinde Horgenzell.

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

3.2

Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.3

SD/PD/WD/FD

Dachform alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeldach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig), Flachdach;

Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°. Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschoss als Terrassengeschoss zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt. Für die Dächer der Terrassengeschosse gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

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

3.4

DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für Terrassengeschosse und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

Aufgrund der für die entsprechenden Dachformen unterschiedlich festgesetzten Dachneigungen gilt folgende Unterscheidung:

- Hauptgebäude mit einem Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33% kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- Hauptgebäude mit Pultdach sind solche bei denen mindestens 75% ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- Hauptgebäude mit Flachdach weisen eine maximale Dachneigung von 3° auf.

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

3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind der gewählten Dachneigung entsprechend parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flach- und Pultdächer. Die Aufständering thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flach- und Pultdächern ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständering) und
- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.

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

3.6 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei einer Dachneigung von weniger als 20° ist auch Dachbegrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

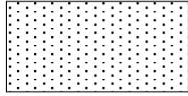
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.8 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

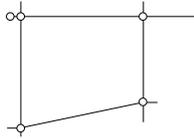
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt zwei.
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1



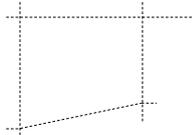
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



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

4.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

4.5

4 6 9

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6



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

4.7

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglichst abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

- 4.8  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Wasserleitung (wird verlegt) (siehe Planzeichnung)
- 4.9  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Mischwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 4.10  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikationskabel der Telekom; die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)
- 4.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Netze BW (wird verlegt) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)
- 4.12  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier geplante Regenwasserleitung (siehe Planzeichnung)
- 4.13  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier geplanter Schmutzwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 4.14 **Grundwasser**
 Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zuleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.
 Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.
 Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

4.15 Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Auswei-

sung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Im Rahmen der Bauleitplanung wurden bereits geotechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt (Geotechnischer Bericht "Erschließung Neubaugebiet „Moosgatter“, Hasenweiler Flurstücke 467, 468, 469", das geoteam), die bei der Bauausführung zu beachten sind. U.A. wurde festgestellt, dass das Grundwasser im südöstlichen hangseitigen Bereich hoch ansteht und Schichtwasser an der Oberfläche austritt. Deshalb sind im Rahmen der Erschließung rechtzeitig besondere Maßnahmen zur Entwässerung noch vor Baubeginn zu veranlassen. Für eine Bebauung sind Einzelgutachten notwendig.

Allgemeine Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

4.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Die Feuerwehr Horgenzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

4.17 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Horgenzell vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Horgenzell behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

4.18 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Horgenzell noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell den Bebauungsplan "Moosgatter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Moosgatter" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.08.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Moosgatter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.08.2018. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 07.08.2018 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Materialien
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§4 In-Kraft-Treten

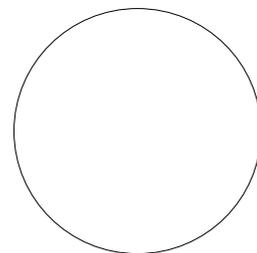
Der Bebauungsplan "Moosgatter" der Gemeinde Horgenzell und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Moosgatter" im Wege der Berichtigung angepasst.

Horgenzell, den

.....
(V. Restle, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Moosgatter" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) östlich des Ortsteiles "Hasenweiler" ausgewiesen.
- 6.1.1.2 Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles "Hasenweiler" sowie nördlich, östlich und südöstlich an landwirtschaftliche genutzte Flächen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von zwei Seiten: über die Kreis-Straße 7972 im Norden und über den "Gollenbühlweg" im Süden.
- 6.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, durch die Neuausweisung eines Wohngebietes den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken und hierdurch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern. Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand mit nahe gelegenem Ortszentrum, den topographischen Gegebenheiten sowie wegen des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes für die geplante Nutzung gut geeignet.
- 6.1.1.4 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits eine Wohnbaufläche (W) (Planung) dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moosgatter" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Moosgatter" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Ortes "Hasenweiler". Er grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles "Hasenweiler", im Norden an die Kreis-Straße 7972, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden an den "Gollenbühlweg".
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Kreis-Straße 7972 die erforderlichen Sichtflächen aufgenommen.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 587 (Teilfläche), 461/1 (Teilfläche), 466, 467, 468 und 469.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage innerhalb des Oberschwäbischen Hügellandes bestimmt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich außer zwei Schuppen keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten hinauf. Das Gelände fällt um etwa 18 m von 619 m ü. NN auf 601 m ü. NN ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um etwa 9,5 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und darüber hinaus in geringem Umfang zuzugs- bzw. rückzugswilliger Bevölkerung aus dem Umland. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, für das neue Baugebiet allein liegen Anfragen von über 40 Interessenten vor. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden, da die Möglichkeiten der Innenentwicklung in dem Ortsteil "Hasenweiler" weitgehend erschöpft sind. Es stehen nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale zur Verfügung, um die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken zu decken. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung im Ortsteil "Hasenweiler" bereits 13 Jahre her und vollständig umgesetzt. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 6.2.3.2 Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Ortsteiles "Hasenweiler" ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraum-Angebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Hinzu sind sie auf Grund der derzeitigen Nutzung als Obstgärten bzw. Grünlandflächen nicht entwickelbar. Die nun überplanten Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden, wodurch gesichert werden kann, dass das Entwicklungspotenzial dieser Flächenentwicklung schnell greifen kann. Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Ortsteiles "Hasenweiler" erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- 6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (1) Regionale Entwicklungsachse
2.2.3 (2)
/Strukturkarte

Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-
(Kempten) und Wangen i.A.-(Lindenberg) mit den Siedlungsbereichen Meß-
kirch, Pfullendorf, Wilhelmsdorf, Ravensburg/Weingarten, Wangen i.A.-Isny
i.A. im Zuge der Landes-Straßen L 195; L 212, L 201, L 201b, L 288, B 32,
B 12.

– 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Horgenzell als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

6.2.3.4 Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der regionalen Entwicklungsachse Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg-Wangen i.A.-Isny i.A.-(Kempten) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Darüber hinaus ist die Gemeinde Horgenzell im Regionalplan als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde.

6.2.3.5 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.6 Die Gemeinde Horgenzell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin teilweise als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt und im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit teilweise erfüllt. Im Übrigen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

6.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um die einzige Fläche die gleichzeitig

erstens an den Siedlungskörper von "Hasenweiler" anschließt, zweitens aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, drittens in ihrem Umfang die geplante Wohnbauentwicklung aufnehmen kann und viertens nicht als Streuobstwiese benutzt wird. Als Wohngebiet erscheint der überplante Bereich zudem auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und seiner starken Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur geeignet. Der Bereich ist wenig exponiert und greift nicht unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Die hinzutretende Bebauung ist in ihrem Ausmaß mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Bedingungen zur geplanten Einmündung in die Kreis-Straße 7972 sowie auf die Erforderlichkeit Artenschutzrechtlicher Untersuchungen hingewiesen.
- 6.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen die Verkehrsregelung zu den Bestandsstraßen sowie der zeitliche Ablauf und die Vergabe der Grundstücke diskutiert. Außerdem wurde auf die Problematik des abfließenden Hangwassers hingewiesen.
- 6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das Plangebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandbebauung als Wohngebiet zu entwickeln.
- 6.2.4.5 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (s. Anlage 1) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.
- 6.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

6.2.4.9 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Moosgatter" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 5.811 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

6.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

6.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden 9 unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Die Alternativen 1, 1.1, 1.2, 1.3, 2 und 3 bezogen sich allerdings auf einem kleineren Umgriff des Plangebietes, welcher im Planungsprozess vergrößert wurde. Aus diesem Grund wurden dann die Alternativen 4 und 5 für den endgültigen Geltungsbereich erarbeitet. Die Alternative 4 sieht eine Erschließung über eine Ringstraße vor mit einer Ausfahrt nach Norden und zwei nach Süden, eine für Kraftfahrzeuge und eine für Fußgänger und Fahrradfahrer. Zwei Anschlüsse zu einer möglichen Erweiterung nach Osten sind vorhanden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 635 m², alle Gebäude sind Einzelhäuser. Auf zwei größeren Grundstücken im Norden sind Mehrfamilienhäuser dargestellt, sonst sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Alternative 5 unterscheidet sich davon durch eine innere Erschließung über eine doppelte Ringstraße, wodurch kein Hinterliegergrundstück entstehen. Die letztere Alternative wurde von der Gemeinde zugestimmt und anschließend als Alternative 6 weiterentwickelt, wobei die Anzahl von Baugrundstücke im Osten reduziert wurde. Danach wurde die endgültigen Alternative 6.1 erarbeitet, in der eine Fläche für einen Graben zum Auffang von anfallendem Hangwasser parallel zur östlichen Grenze des Gebietes gezeichnet wurde.

6.2.5.2 Die Alternative 6.1 sieht eine Erschließung über eine doppelte Ringstraße vor, mit einem Anschluss zur Kreis-Straße 7972 im Norden, zwei Anschlüssen zum "Gollenbühlweg" im Süden, ein für Kraftfahrzeuge und ein für Fußgänger und Fahrradfahrer. Außerdem ist eine mögliche Erweiterung nach Osten gesichert. Es sind Einzelhäuser vorgesehen; auf zwei Grundstücke im Nordwesten sind Mehrfamilienhäuser dargestellt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Grundstücke für Einfamilienhäuser liegt bei 549 m², die der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bei 704 m². Ein Graben zum Auffang von anfallendem Hangwasser läuft parallel zur östlichen Grenze des Gebietes.

6.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, das neu geplante Wohngebiet städtebaulich sinnvoll an die angrenzend bestehende Siedlungsstruktur anzubinden und diese zu ergänzen sowie die Möglichkeit einer Erweiterung in östlicher Richtung offen zu lassen.

6.2.6.2 Im geplanten Wohngebiet wird auf eine ausschließlich traufständige Anordnung der Gebäude zu Gunsten einer auf die jeweilige Situation hin bezogenen Anordnung verzichtet. Die Siedlungsstruktur im Ortskern von Hasenweiler zeigt einen Wechsel von traufständiger und giebelständiger Gebäudeanordnung auf, der durch Nebengebäude ergänzt wird und eine spannungsreiche Straßenraumgliederung schafft. Die so geschaffenen Blickbeziehungen in Verbindung mit einer lebendigen Ortsrand-Situation schaffen einen organischen Übergang zwischen bebauten Bereichen und freier Landschaft.

6.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Eine exakte bzw. verbindliche oder gar ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

6.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich, jedoch soll in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen die Art der baulichen Nutzung nicht auf ein reines Wohngebiet (WR) eingeschränkt werden.

6.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im allgemeinen Wohngebiet (WA) die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 und 0,40 stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Sie berücksichtigen die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Südwesten hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen

und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.
- Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf maximal 3,00 m beschränkt. Hierdurch werden Fehlentwicklung durch zu große Baukörper, insbesondere außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, verhindert.

6.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

- 6.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen zudem über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem der Abstand zur Kreis-Straße K 7972 verbindlich geregelt, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind.
- 6.2.7.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 6.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke im Süden sind auf Grund der Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Die Grundstücke im nördlichen Bereich an der Kreisstraße K 7972 sind auf Grund ihrer Größe und Lage für eine größere Anzahl an Wohnungen geeignet. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 6.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.7.9 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erfolgt, um gegenüber der zukünftigen Erschließungs-Straße die erforderlichen Bezüge zu schaffen und eine homogene Bebauung sicherzustellen. In Hinblick auf das vorhandene Gelände und die geplante Höhe der Erschließungsstraße wurde jedoch, um zu starre Einschränkungen zu vermeiden, ein Spielraum zur Über- bzw. Unterschreitung ermöglicht. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Kreis-Straße K 7972 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.9.2 Im Einmündungsbereich in die Kreis-Straße K 7972 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie einem Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Fahrbahnrand der Kreis-Straße von 15,00 m gewährleistet. Mit Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreis-Straße festgesetzt. Entlang der Kreisstraße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sichergestellt.
- 6.2.9.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt.
- 6.2.9.4 Für eine mögliche Erweiterung des Baugebietes sind Auslässe in den Außenbereich vorgesehen.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Moosgatter" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das überplante Gebiet befindet sich im Oberschwäbischen Hügelland und grenzt westlich und südlich an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles "Hasenweiler" an. Im Norden wird das Plangebiet von der Kreis-Straße 7972, im Süden vom "Gollenbühlweg" begrenzt. Nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die teils aus Acker teils aus einer artenarmen Fettwiese besteht. Die westliche, an die Hasenweiler Straße angrenzende Grünlandfläche dient als Fettweide für Ziegen. Ein Stall sowie eine Fichte und drei alleinstehende Obstbäume sind im Westen des Plangebietes zu verorten.

Da die Existenz von Reproduktions-Quartieren mehrerer Fledermausarten in der nahegelegenen Kirche "Mariä Geburt" bekannt war, wurden Feldermausuntersuchungen im näheren Umfeld durchgeführt. Bei der Erfassung wurde in der Streuobstwiese eine überschaubare Anzahl an Fledermäusen registriert. Das Plangebiet selbst zeigte keine besondere Bedeutung für die Fledermausfauna (artenschutzrechtlicher Kurzbericht Büro Sieber in der Fassung vom 14.11.2016).

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da dieses als landwirtschaftliche Fläche genutzt und von drei Seiten von Bebauung

bzw. bestehenden Straßen umgeben wird. In den privaten Gärten der im Westen und Süden angrenzenden Bebauung sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.

Dem Plangebiet kommt auf Grund der intensiven Nutzung und der Nähe zur bestehenden Bebauung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Feldhecke bei Reishof östlich Hasenweiler", Nr. 181224362018) liegt etwa 50 m östlich des Plangebietes. Weitere Biotope befinden sich 75 m südöstlich (Teilfläche des "Tobel SO Hasenweiler", Nr. 281224362092) bzw. 90 m südwestlich des Plangebietes ("Auwaldstreifen in Hasenweiler", Nr. 181224362017). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum flachwelligen Jungmoränenhügelland. Im Gebiet stehen Moränensedimente an, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit entstanden sind. Zudem befinden sich im Bereich des Plangebietes Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse aus dem Tertiär. Aus dem anstehenden Geschiebemergel haben sich Parabraunerden ausgebildet (Bodenkarte 1:50.000). Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Bei der genaueren Betrachtung der Bodenwerte kann das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt werden. Auf der Fläche der Ziegenweide kann generell von einer hohen Durchlässigkeit sowie einer wichtigen Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ausgegangen werden. Zudem zeichnet sich die Fläche durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und wäre daher als landwirtschaftlicher Ertragsstandort geeignet. Die Filter- und Puffereigenschaften der Böden im Bereich der Ziegenweide weisen eine hohe Wertigkeit auf. Es besteht eine Vorbelastung der Bodenfunktionen durch die Versiegelung im Bereich des Schuppens und der Stellplätze.

Die Böden sind laut geotechnischem Bericht ("Erschließung Neubaugebiet „Moosgatter“, Hasenweiler Flurstücke 467, 468, 469", das geoteam) nur schwach wasserdurchlässig und erfüllen daher eine mäßige Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Es wird von einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie von einer hohen Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ausgegangen.

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet.

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Rotach und begrenzt den Ort Hasenweiler im Westen in einer Entfernung von 790 m.

Das Grundwasser steht laut geologischem Gutachten ("Erschließung Neubaugebiet „Moosgatter“, Hasenweiler Flurstücke 467, 468, 469", das geoteam) mit 0,4 m bis 2,0 m unter Geländeoberkante hoch an und unterliegt jahreszeitlich und witterungsbedingten Schwankungen. Bei der Erschließung müssen deshalb vorab besondere Maßnahmen erfolgen, die im Gutachten beschrieben sind.

Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das auf den landwirtschaftlichen Flächen auftretende Niederschlagswasser versickert auf Grund der schwach durchlässigen Böden kaum über die belebte Bodenzone. Das bestehende Wohngebiet westlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Auf Grund des nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Hanges kann es vor allem bei Starkregen-Ereignissen zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen.

- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Es handelt sich um einen Bereich mit klimatisch wirksamen Luftaustausch-Bahnen. Auf Grund eines Reliefabfalls in Richtung der bestehenden westlich angrenzenden Wohnbebauung ist mit einer lokalen Luftströmung zu rechnen. Allerdings fällt das Gelände nach Westen nur wenig ab, wodurch nur geringe Kaltluftbewegungen zu erwarten sind. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).

Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich im geringen Maße Schadstoffe in der Luft an. Insgesamt ist jedoch von einer guten Luftqualität auszugehen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Ortsteil Hasenweiler liegt innerhalb des von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Jungmoränen-Hügellandes. Das Plangebiet "Moosgatter" befindet sich selbst am nordöstlichen Ortsrand. Das Relief weist ein leichtes Gefälle in Richtung Westen sowie Südwesten auf.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich zum einen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland, Acker) und zum anderen um eine Ziegenfettweide. Diese ist zwar von allen Seiten einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Durch seine Strukturarmut ist die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild jedoch als gering einzustufen.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Lebensräume der im Bereich der Fettwiese und der Fettweide vorkommenden Tiere und Pflanzen gehen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die Einzelbäume, die auf der Fläche der Fettweide verortet wurden, können auf Grund der entstehenden Wohnbebauung nicht erhalten werden und fallen aus diesem Grund aus der Nutzung wildlebender Tiere (insbesondere Vögel). Auf Grund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Fledermausfauna und die dort vorkommende Zwergfledermaus, die gut mit Siedlungsstrukturen zurechtkommt, ist keine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die Planung zu erwarten. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und sowohl nördlich als auch südlich von Straßen umgeben ist, ist nur mit einer geringen Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der das Plangebiet umgebenden Straßen im Norden, Nordwesten sowie im Süden sowie der angrenzenden Bestandsbebauung im Westen sind die räumlich-funktionalen Zusammenhänge der oben genannten Biotop und damit der Biotopverbund in diesem Bereich bereits eingeschränkt. Bei Durchführung der Planung wird der Verbund deshalb voraussichtlich nicht weitergehend beeinträchtigt.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,25-0,40) mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Wohnbebauung hat kaum eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser bereits im Ursprungszustand stark eingeschränkt ist. Das Niederschlagswasser der versiegelten Bereiche wird in neu zu errichtende Regenrückhaltebecken (im Nordwesten des Plangebietes) eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Mischwassernetz der Gemeinde eingeleitet und der Kläranlage Haslachmühle zugeführt. Es wird an das gemeindliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung ist in einem gut einsehbaren Bereich geplant. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke sowie für potenzielle Spaziergänger des umliegenden Gebietes ist jedoch mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen, da es sich beim Plangebiet um eine strukturarme landwirtschaftliche Fläche handelt.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, die mit Sträuchern zu bepflanzen ist, festgesetzt. In dieser ist zudem ein Graben geplant, welcher das anfallende abfließende Hangwasser von Westen her auffangen soll.

7.2.3.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Laubbäumen zu pflanzen, um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung zu gewährleisten. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf die Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

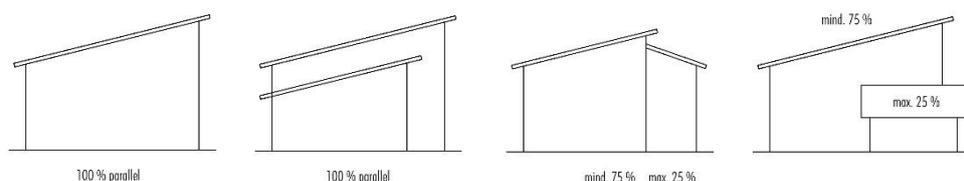
7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen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

7.3 Örtliche Bauvorschriften

7.3.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 7.3.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Walmdaches (letzteres auch als Zelt Dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Flachdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Sie ermöglichen einen großen Spielraum bei der Umsetzung individueller und zeitgemäßer Dachformen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 7.3.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach haben können. Solaranlagen auf Flachdächern dürfen nicht aufgeständert werden, um keine negativen Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente auf Flachdächern zu erhalten.
- 7.3.1.3 Die Materialien für die Dachdeckung sind lediglich dahingehend eingeschränkt, dass ab einer Dachneigung von 20° ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig sind. Darüber hinaus sind auf Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, diejenigen Materialien zulässig, die zur Umsetzung dieser Anlagen erforderlich sind. Außerdem sind für untergeordnete Bauteile andere Materialien zulässig. Unter einer Dachneigung von 20° besteht keine Einschränkung.

- 7.3.1.4 Zur Schonung des Landschaftsbildes sind als Farben für Dächer nur rote bis rotbraune sowie beton-
grau bis anthrazitgrau Töne zulässig. Darüber hinaus sind auf Dachflächen, die der Gewinnung
von Sonnenenergie dienen, diejenigen Farben zulässig, die zur Umsetzung dieser Anlagen erforder-
lich sind. Auch diese Regelung ist bauherrenfreundlich, da sie ein breites Spektrum an Dachfar-
ben erlaubt und gleichzeitig Fehlentwicklung vermeidet.

7.4 Sonstige Regelungen

7.4.1 Stellplätze und Garagen

- 7.4.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten
Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng be-
messenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in
der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche
Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen
so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung
getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den
Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirt-
schaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt.
Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Ver-
kehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze
nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen
durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Wesentliche Auswirkungen

8.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen, des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und deren Lage im östlichen Bereich des Ortsteiles nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

8.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,39 ha

8.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,68	70,3%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,61	25,5%
Öffentliche Grünflächen	0,1	4,2 %

8.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 21,1%

8.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 28

8.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 96

8.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 26

8.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 155

8.2.2 Erschließung

- 8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammelkläranlage Haslachmühle des Abwasserzweckverbandes "Obere Rotach"
- 8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW
- 8.2.2.5 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH
- 8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Gemeinde Horgenzell
- 8.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsanlagen	688.682,75
Straßenbeleuchtung/Leerrohre Breitband	120.071,00
Entwässerung	880.254,90
Wasserversorgung	165.264,58
Umlegung Wasserleitung und Druckminderung	47.481,00
Gesamt	1.901.754,23

- 8.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

8.3 Zusätzliche Informationen

8.3.1 Planänderungen

- 8.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.05.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.06.2018 enthalten):

— Ausschluss von Gartenbaubetrieben in Ziffer 2.1.

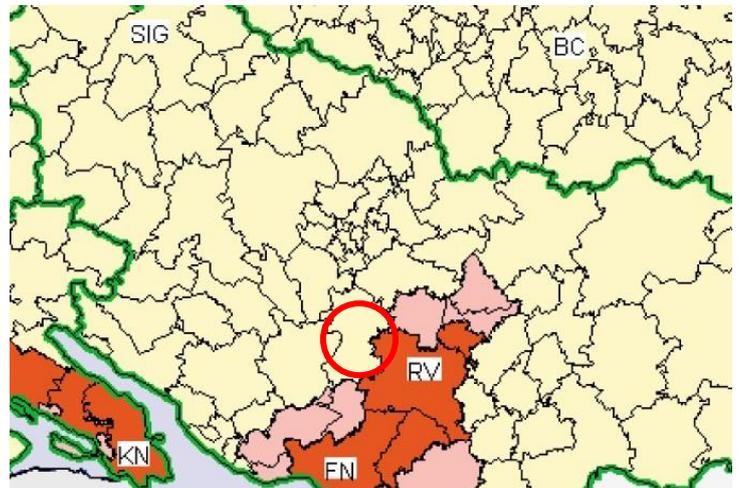
- Ergänzung des Festsetzungen 2.14 "Keine Baulichen Anlagen" sowie der Festsetzung 2.16 "Verkehrsflächen"
- Aufnahme eines Fußweges im Nordwesten des Planes
- Aufnahme der Festsetzung zu Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
- Ergänzung der Festsetzung 2.21 "Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung"
- Berichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung in den Festsetzungen
- Festsetzung von gering reflektierenden Photovoltaikanlagen sowie von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung
- Entfernen der Festsetzung zu "Bodenbelägen im Baugebiet"
- Ergänzung der Festsetzung "Materialien" um Dachbegrünung
- Ergänzungen der Festsetzung "Pflanzungen im Geltungsbereich"
- Ergänzende Hinweise
- Ergänzung von Hinweisen beim Punkt "Bodenschutz" sowie "Brandschutz"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen des Schutzgutes "Boden und Geologie" und "Wasser/Wasserwirtschaft" in der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

8.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.08.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.09.2018 enthalten):

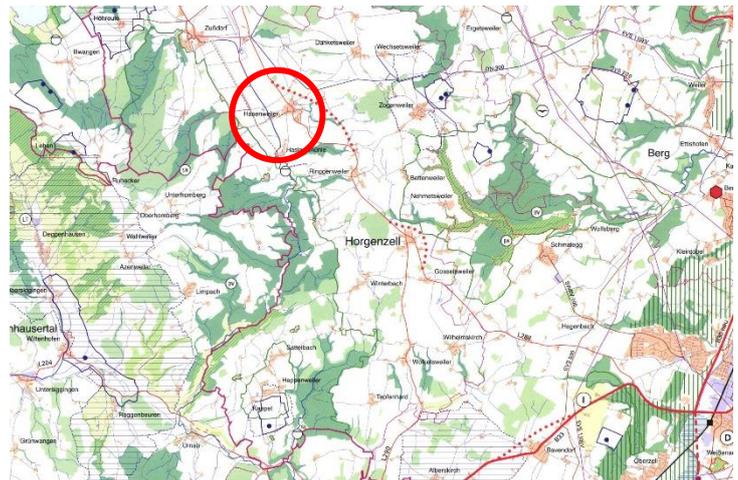
- Ergänzung der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche
- Ergänzung der öffentlichen Stellplätze mit der Markierung von einer Retentionsanlage im Plan
- Anpassung der Nutzungskordel im Plan
- Anpassung des Gollenbühlwegs im Plan
- Anpassung der Hinweise der geplanten Grundstücksgrenzen sowie Nummerierung im Plan
- Ergänzung des Hinweises zum Grundwasser

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

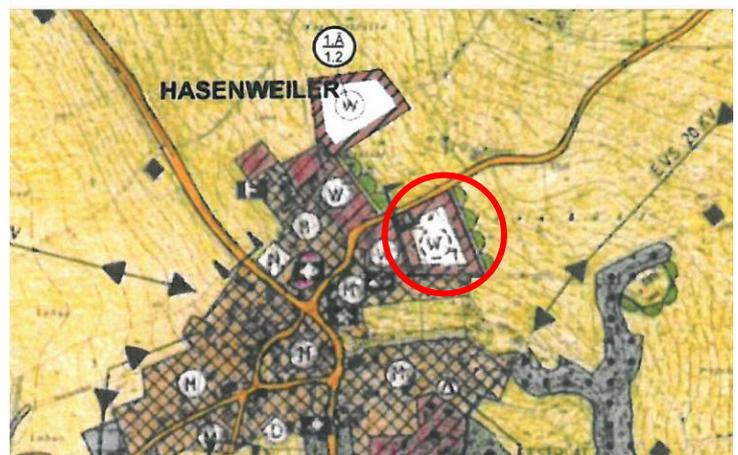
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte; Ortsteil "Hasenweiler" Darstellung als Siedlungsgebiet



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (Planung)



Blick von Norden auf das Plangebiet mit der Bestandsbebauung des Ortes "Hasenweiler" im Hintergrund



Blick von Süden auf das Plangebiet mit der Bestandsbebauung an der Kreis-Straße K 7972 im Hintergrund



Blick von Norden nach Südwesten auf das Plangebiet mit der Bestandsbebauung des Ortes "Hasenweiler" im Hintergrund



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (20.03. ebenfalls am 22.09.),
15.06 Uhr: Die angrenzende Nachbarbebauung im Westen und Süden ist nicht durch Schattenwurf betroffen.



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.),
15.03 Uhr: Der Schattenwurf findet den Großteil des Tages auf dem eigenen Grundstück statt.



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.),
15.04 Uhr: allgemein langer Schattenwurf durch niedrigen Sonnenstand



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2017. Der Beschluss wurde am 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Horgenzell, den

.....

(V. Restle, Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 21.08.2017 bis 01.09.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 20.02.2018; Entwurfsfassung vom 10.01.2018; Bekanntmachung am 09.03.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Horgenzell, den

.....

(V. Restle, Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.02.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.03.2018 (Entwurfsfassung vom 10.01.2018; Billigungsbeschluss vom 20.02.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horgenzell, den

.....

(V. Restle, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2018 über die Entwurfsfassung vom 15.05.2018.

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Moosgatter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.05.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.09.2018 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

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

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

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgenzell wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Moosgatter" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Horgenzell, den
(V. Restle, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.01.2018
Plan geändert am: 15.05.2018
Plan geändert am: 07.08.2018

Planerin:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. S. Baumgärtner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.