

## **B E G R Ü N D U N G**

Zum Bebauungsplan

### **„ALTWEILER“**

Gemeinde Eigeltingen  
Gemarkung Rorgenwies

### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. LÄRMSCHUTZ
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
10. STÄDTEBAULICHE DATEN

## 1. ALLGEMEINES

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Westrand des Ortsteils Rorgenwies der Gemeinde Eigeltingen.

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch die Kreisstraße K6112 Straße, im Osten durch die bestehende Bebauung und grenzt im Norden und Westen an die freie Landschaft.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt:

**Plangebietsfläche 0,4989 ha**

### Anlass der Planaufstellung

Für die Eigenentwicklung des Ortsteils Rorgenwies besteht eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser. Die Gemeinde Eigeltingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

### Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Mit ca. 300 Einwohner liegt der Entwicklungsbedarf bei ca. 0,5% pro Jahr und somit bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 EW je Wohneinheit und einer Dauer von ca. 15 Jahren bei ca. 7 Wohneinheiten.

### Rahmenbedingungen

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Außenbereich aus. Schützenswerte Freiraumstrukturen wie Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

Im Planbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschaftsschutzgebiete, keine FFH-Gebiete, keine Vogelschutzgebiete und auch keine Biotope. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt.

## Verfahren

*Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.*

Zunächst sollte eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Einbeziehung des Plangebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglichen. Im Rahmen der Offenlagen diese Satzung wurde durch den Sachbereich Baurecht des Landratsamts Konstanz festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung nicht vollumfänglich vorliegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.07.2015 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Altweiler“, sowie zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet dieser Ergänzungssatzung gefasst.

Am 20.08.2015 wurde dieser Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 27.07.2015 hat der Gemeinderat dem Entwurf der Ergänzungssatzung zugestimmt und beschlossen die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und die Ergänzungssatzung gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.09.2015 bis 01.10.2015 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 01.10.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 26.03.2018 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. Der Gemeinderat wird, aufgrund der Bedenken des Sachbereichs Baurecht des Landratsamts Konstanz, statt einer Ergänzungssatzung einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Parallelverfahren soll hierzu der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Voraussetzungen hierzu wurden durch die Verwaltungsgemeinschaft Stockach mit Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans bereits in der Sitzung vom 20.06.2016, geschaffen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Altweiler“ sowie zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In diesem Zuge wurde der Geltungsbereich im südlichen Bereich geringfügig angepasst. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 08.06.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 17.09.2018 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gefasst.

### **Bezug zum Flächennutzungsplan**

Die Verwaltungsgemeinschaft Stockach hat auf Antrag der Gemeinde Eigeltingen mit Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2016 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 16.12.2016 bis 31.01.2017 statt. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 11.09.2017 abgewogen und beschlossen den Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 statt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde in der Sitzung vom 22.03.2018 abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 06.07.2018. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 27.07.2018 trat die Änderung in Kraft. Der Bebauungsplan „Altweiler“ gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht genehmigt werden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans weist für den Planbereich eine Wohnbaufläche aus. Für die weitere Entwicklung des Ortsteils wurde zusätzlich eine Fläche nördlich des Plangebiets vorgesehen. Im Rahmen des Flächennutzungsplans wurden mehrere Flächen auf ihre Eignung untersucht. Die Verwaltungsgemeinschaft kam zum Ergebnis, dass sich die Flächen im Bereich „Altweiler“ zur Bebauung eignen. Für eine angemessene Entwicklung des Teilortes wurde deshalb die bisherige Entwicklungsfläche „Am Steinbühl“ auf der Südseite des Ortes zugunsten des Bereichs „Altweiler“ aufgegeben.

Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB wird deshalb der Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt werden.

### **Bodenordnung**

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

## **2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE**

### **Städtebauliche Gestaltung**

Der Ortsteil Rorgenwies breitete sich mit starker landwirtschaftlicher Prägung über viele Generationen fingerartig an den Straßen und Wegeachsen aus. Straßenseitig entwickelte sich eine verhältnismäßig dichte Bebauung mit individueller Gestaltung der Häuser. Auf der straßenabgewandten Seite verzahnen sich die unterschiedlich tief genutzten Grundstücke mit der freien Landschaft. Moderne Wohnbaugebiete mit klaren Ordnungsstrukturen sind keine vorhanden.

Das Baugebiet soll in der Anlage als Einfamilienhausgebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend dem Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

### Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Maßnahmen für ökologische Planungsziele werden in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die West- und Nordseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Auf eine Randeingrünung soll verzichtet werden, da direkt an die Bebauung Streuobstwiesen angrenzen. Die Nordseite bildet möglicherweise nur vorübergehend den Ortsrand bis die weiteren nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Eigenart des Plangebietes lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, sollen für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen werden. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Erschließung und Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

### Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:
Überschwemmungsgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja, <input type="checkbox"/> Name:

### 3. BEBAUUNG

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf an Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Erschließung sind diese Nutzungen für das Plangebiet nicht geeignet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

### 4. VERKEHR

#### Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird an die Kreisstraße K 6112 angebunden. Für die Ausfahrt aus dem Plangebiet werden Sichtdreiecke eingetragen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Zudem soll der Anbauverbotsbereich auf einen Abstand von 10 m reduziert werden. Aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens ist mit keiner Lärmbeträchtigung und mit keiner Notwendigkeit ei-

nes weiteren Ausbaus der Kreisstraße über die vorhandene Grundstücksbreite hinaus zu rechnen.

### **Innere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch eine Wohn- / Spielstraße erschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut. Sie erhält am Nordrand eine Wendemöglichkeit für PKW und 3 achsige Müllfahrzeuge bis mit Weiterführung des Plangebiets später einen Erschließungsring gebildet werden kann. Durch die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzinseln soll optisch die Geschwindigkeit reduziert und der Charakter einer gemeinsamen Fläche für Fußgänger und Fahrzeuge verdeutlichen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies zulässt, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt im Bereich des Plangebiets über einen Gehweg entlang der Kreisstraße K 6112. Im Ortszentrum entlang der Weilerstraße sind keine Gehwege und im Bereich des Flst.Nr. 3 kann keine Fläche für einen Gehweg erworben werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Haltestelle „Rorgenwies Gemeindehaus“ der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung. Die Busse in Richtung Eigeltingen verkehren hauptsächlich in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und Mittags.

### **Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze**

Die dörfliche Struktur der Gemeinde Eigeltingen und die verhältnismäßig große Entfernung zu den Versorgungszentren in Stockach, Singen und Tuttlingen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad.

In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich an den möglichen Zufahrten und den geplanten Stellplätzen orientieren. Im Rechtsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

## 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

### Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### Anfälligkeit der Planung im Hinblick auf schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs 6 Nr. 7j / §2 II UVPG).

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

### Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

### Bewertung des Eingriffes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Umweltbericht und Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

### **Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über mehrere Kompensationsmaßnahmen.

### **Landwirtschaft**

Die westlich und nördliche angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

## **6. LÄRMSCHUTZ**

Das Flst. Nr. 64 südlich des Plangebiets wird in einem Turnus von zwei Jahren als Festplatz für ein Frühlingsfest genutzt. Diese Veranstaltung gilt als wichtig für das gemeindliche und dörfliche Leben. Sie ist für den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft von großer Bedeutung und besitzt für die Bürger einen hohen Stellenwert. Sie wird aufgrund ihrer Anzahl und Eigenart als sehr seltenes Ereignis eingestuft.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 26. September 2003 hierzu die nachfolgende Entscheidung getroffen:

*Können bei einer Veranstaltung die für seltene Störereignisse in der Freizeitlärm-Richtlinie festgelegten Immissionsrichtwerte voraussichtlich nicht eingehalten werden, darf sie trotzdem gestattet werden, wenn sie als sehr seltenes Ereignis wegen ihrer Herkömmlichkeit, ihrer Bedeutung für die örtliche Gemeinschaft oder ihrer sozialen Adäquanz trotz der mit ihr verbundenen Belästigungen den Nachbarn zumutbar ist. Feiern örtlicher Vereine, traditionelle Umzüge und ähnliche Veranstaltungen zu den herkömmlichen, allgemein akzeptierten Formen gemeindlichen und städtischen Lebens, die für den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft von großer Bedeutung sein können, dabei auch die Identität dieser Gemeinschaft stärken und für viele Bewohner einen hohen Stellenwert besitzen, so dass die mit ihnen verbundenen Geräuschentwicklungen von einem verständigen Durchschnittsmenschen bei Würdigung auch anderer Belange in der Regel in höherem Maß akzeptiert werden als sonstige Immissionen; ereignen sie sich sehr selten, können auch Lärmimmissionen, die die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie überschreiten, ausnahmsweise noch unwesentlich sein.*

Ausgehend davon, dass als seltene Ereignisse solche definiert sind, die an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden die niedrigeren Regelwerte überschreiten, kann von sehr seltenen Ereignissen nur dann die Rede sein, wenn deren Anzahl deutlich niedriger als bei seltenen Ereignissen liegt. In aller Regel werden deshalb allenfalls fünf sehr seltene Ereignisse an einem Veranstaltungsort pro Jahr zugelassen. Da der Festplatz nur sporadisch für eine Festveranstaltung alle zwei Jahre genutzt wird, liegt deshalb keine relevante Konfliktsituation vor.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets im Trennsystem. Die Abwässer werden über den Sammler im Mischsystem der Kläranlage Bodman des Abwasserverbands Stockacher Aach zugeführt.

### Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche betragen. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Retentionsmulde zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Ein Notüberlauf wird an den Sammler angeschlossen.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Eigeltingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

### Strom, Telekommunikation

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der „EnBW“, für die Telekommunikation von der TELEKOM installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Es soll durch verschiedene Maßnahmen der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

### **Müllbeseitigung**

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

## **8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN**

### **Spielplatzbedarf**

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

### **Sonstige Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### **Weitere Folgeeinrichtungen**

Ein Kindergarten, eine Gemeinschaftsschule, die Gemeindeverwaltung sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind in Eigeltingen vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Stockach

## 9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **Festsetzung**

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Bebauungsplan Altweiler“

### **Orts- und Landschaftsbild**

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

### **Straßenvorraum**

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

### **Ökologische Ziele**

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

## 10. STÄDTEBAULICHE DATEN

### Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>0,4998 ha</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Brutto-Bauland</b>		
Retentionsfläche	0,0494 ha	9,89 %
Netto-Bauland	0,3680 ha	73,63 %
Straßen	0,0607 ha	12,15 %
Gehwege	0,0073 ha	1,46 %
Parkplätze	0,0057 ha	1,14 %
Öffentliche Grünflächen	0,0087 ha	1,73 %

### Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	7	1,33	9	3,0	27
Summen :			9	3,0	27

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 8 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 27 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,4998 ha sind dies 54 Einwohner je Hektar.

Eigeltingen, 17.09.2018

Bürgermeister :



Planer :

