

GEMEINDE EIGELTINGEN

BEBAUUNGSPLAN

BOLLENBERG NORD

GEMARKUNG EIGELTINGEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	4
C.	VERFAHREN	18
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	18
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	24
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	27

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eigeltingen im Gewann Heiligenbronnen. Es grenzt im Norden und im Westen an die Kreisstraße K 6114 und danach an das Baugebiet Untere Blatt IV-3.BA. Im Süden begrenzt der Feldweg Flst. Nr. 2565 das Plangebiet.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

8 Teil, 8/4, 2295/1 Teil, 2565 Teil, 2586 Teil, 2589 Teil, 2590 Teil, 2591 Teil, 3105 Teil.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 4,39 ha

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Von der Gemeinde Eigeltingen erworbene, erschlossene Flächen und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiete der letzten Jahre - wie zum Beispiel „Untere Blatt IV“ im Kernort sind bereits vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser oder Doppelhaushälften.

Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

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.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

Entsprechend der Einstufung der Gemeinde im Landesentwicklungsplan ist lediglich die Flächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Die Größenordnung richtet sich nach der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft.

Auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 soll für Bebauungspläne der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4

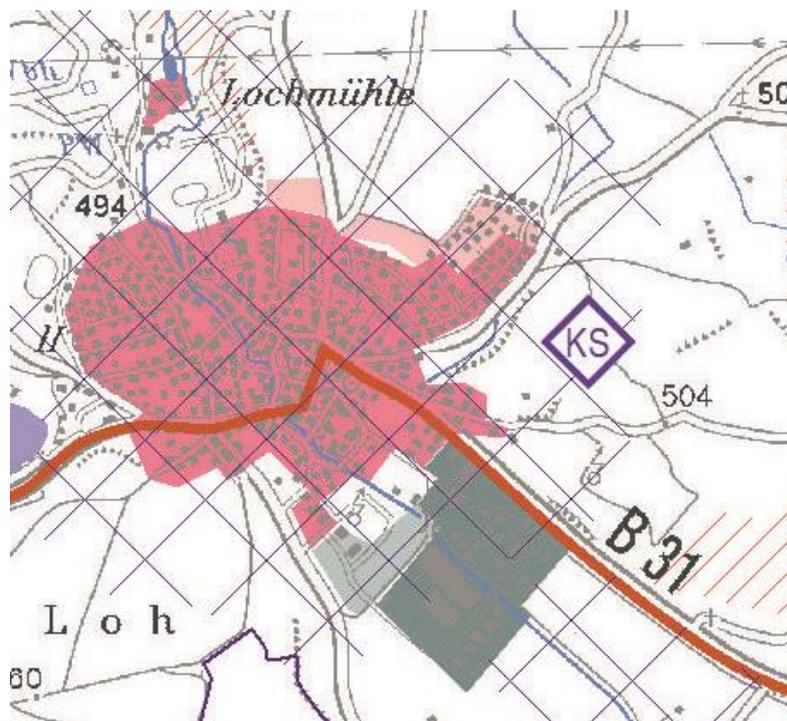
BauGB nachgewiesen werden. Dabei wird von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Das Statistische Landesamt weist derzeit für Eigeltingen einen Einwohnerstand von 3.865 Einwohner und für das Jahr 2035 einen Stand von 3.974 Einwohner aus. Der fiktive Einwohnerzuwachs beträgt 109 Personen und die prognostizierte Einwohnerentwicklung beträgt $3865 * 0,3 \% * 15 \text{ Jahre} = 174 \text{ Personen}$. Unter Berücksichtigung eines Flächenbedarfs von 50 EW/ha ergibt sich ein Flächenbedarf von 5,66 ha. Dem ein Flächenpotential an Baulücken im Innenbereich mit 5,7350 ha gegenüber. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFI mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2035 eine zu aktivierende Fläche von 1,29 ha und somit ein Bedarf zur Ausweisung von Neubaugebieten von 4,37 ha. Die Größe des Plangebiets liegt somit im Rahmen der Eigenentwicklung.

4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Eigeltingen liegt außerhalb der Entwicklungsachsen und ist entsprechend dem Regionalplan als Kleinzentrum im Mittelbereich Stockach auszubauen. Das Kleinzentrum stellt die unterste Ebene der zentralörtlichen Gliederung dar. Ebenso ist aufgrund ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich und insbesondere zur Entwicklung der seefernen Teile des Landkreises Konstanz das Kleinzentrum Gemeinde Eigeltingen (10,3 ha Flächenreserven) als gewerblich-industrielle Standorte ausgewiesen.



Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als Außenbereich dargestellt. Südlich des Plangebiets ist eine regional nicht bedeutsame Abbaustätte für Kies dargestellt.

Aus den Teilregionalpläne ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Die Fläche des Plangebiets ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Stockach rechtgültig seit 22.03.2018 als Wohnbaufläche dargestellt.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Begrenzung der Plangebietsgröße auf die prognostizierte Eigenentwicklung sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Ach, Orsingen-Nenzingen Stockach, Mühligen, Neuhausen ob Eck, Emmingen-Liptingen und Engen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Eigeltingen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. 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. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 - dies im Sinne des Erhalts sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Eigeltingen. Ziel des Bebauungsplans ist es attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau soll eine sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht werden. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden gesellschaftlichen Struktur und Alterspyramide kann dadurch Rechnung getragen werden. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen, Kaltluftabflussflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Bei der Planung werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen, sowie der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt. Durch die Ausweisung von Mehrfamilienwohnhäusern und Kleingrundstücken wird sowohl die Voraussetzung für kostensparendes Bauen geschaffen, wie auch die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen durch die Möglichkeit der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen, barrierefreier Erschließungen und privater Spielplätze berücksichtigt.

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. Zusätzlich wird ein öffentlicher Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde Eigeltingen sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichende Angebote des Bildungswesens wie Kindergärten, Grund- und Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in der Kreisstadt Stockach. Außerdem sind kulturelle

und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in den Kreisstädten Stockach und Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

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 Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen 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.

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung von Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen hat das Plangebiet untersucht und nachfolgenden Bestand festgestellt:

Weichtiere

Mit besonders oder streng geschützten Schnecken – und Muschelarten ist hier nicht zu rechnen.

Insekten

Nachrichtlich gibt es keine Information über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Insektenarten (Quelle LUBW Landeskartierung).

Amphibien

Die Lebensraumbedingungen sind für Amphibien eher ungünstig.

Reptilien

Das Gelände stellt einen Biotopkomplex mit guten Voraussetzungen für das Vorkommen verschiedener Reptilienarten dar, wie der Waldeidechse und mäßig bis schlechten Voraussetzungen für Zauneidechse und Schlingnatter.

Vögel

Lediglich die beiden markanten Laubbäume bieten für Baumbrüter gute Voraussetzungen zur Fortpflanzung. Auch für Höhlenbrüter sind in den älteren Bäumen Möglichkeiten gegeben. Streng geschützte Arten wurden im Untersuchungsbereich nicht festgestellt. Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel wird eine Bauzeitbeschränkung festgesetzt und zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen gefordert.

Säugetiere

Streng geschützte Säugetierarten sind auf Grund der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht zu erwarten. Besonders geschützte Säugetierarten wie Fuchs, Feldhase und andere Kleinsäuger, sind möglich.

Fledermäuse

Die Relevanzbegehung zur Fledermauspopulation von Klaus Heck mit Stand 06.07.2019 vom kommt zum Ergebnis, dass vom Wohngebiet heraus von einer Kolonie Zwergfledermäuse das Plangebiet entlang des Feldwegs Richtung Osten befliegen wird. Die beiden markanten Bäume und das Feldgehölz stellen für Fledermäuse ein Teiljagdhabitat dar. Jagdhabitat und Leitstruktur stellen geschützte Elemente von Fledermauslebensräumen gemäß BNatSchG § 44 dar. Eine Fortpflanzungsstätte innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe konnte im Rahmen der Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

4.2. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Als kritische Bereiche hinsichtlich einer Lichtverschmutzung sind die Flugstraße, das Umfeld des bestehenden Feldgehölzes und das Umfeld der bestehenden Ausgleichsfläche zu nennen. Bei der Realisierung der Bebauung sind Maßnahmen zur Vermeidung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die beiden markanten Bäume neben der Feldscheune sind als Bestandteil der Flugstraße / Leitstruktur und als Teiljagdhabitat unbedingt erhaltenswert. Die Durchgängigkeit der Leitstruktur von der Homberger Straße bis an den östlichen Rand des Plangebietes ist zu sichern und aufzuwerten. Diese Maßnahmen sind als CEF-Maßnahme vor Umsetzung der weiteren Baumaßnahmen herzustellen.

Die Flächeninanspruchnahme wird sich unter Einhaltung der Vermeidungs- / Ersatzmaßnahmen nicht nachhaltig auf die lokale Fledermauspopulation auswirken. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind dann nicht berührt.

Für Brutvögel und Fledermäuse wird außerdem eine Bauzeitbeschränkung für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) und eine Höhlenkontrolle zur Sicherung von Höhlenbewohnern festgesetzt.

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden werden geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas gefordert. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

4.3. CEF - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz

Vor Baubeginn müssen die als Leitlinie und Trittsteinfunktion für Fledermäuse vorgesehenen Bäume entlang des südlichen Feldwegs gepflanzt werden. Der Erhalt der Bäume PFB 1 + PFB 2 dient der Stärkung der Leit- und Trittsteinfunktion

4.4. Auswirkungen auf Pflanzen

Bäume / Gebüsch / Dickicht

Die beiden alten, großen Bäume haben hohe ökologische Qualität und deren Erhalt ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Grünland

Das Grünland des Plangebiets ist nicht artenreich, an den steileren Bereichen scheint es trockener zu sein, hier sind Wiesenkräuter und Sukzessionszeiger sichtbar.

4.5. Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiet besteht aus einem nach Norden leicht abfallenden Hang. Der Höhenunterschied zwischen Straße und nördlichem Plangebietsrand beträgt ca. 15 m.

Durch die Überbauung und deren Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.7. Auswirkungen auf Landschaft

Zum einen ist es Ziel das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund des dahinter weiter ansteigenden Geländes im Landschaftsbild nicht erheblich negativ in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

Im Umfeld des Plangebiets sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden.

4.10. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
Im Bereich der Ortseinfahrt (K 6114) ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Da die Bebauung einen Abstand von ca. 20 m aufweist, ist nicht mit Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.
- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. 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.
- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde und bildet den Ortseingang. Im Zuge der Planung sollten deshalb auch die Belange der Baukultur und im weiteren Sinne der Übergang zum erhaltenswerten Teil des Ortsbild berücksichtigt werden. Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

4.12. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Das Regenwasser wird im Trennsystem dem Krebsbach und über ein Rückhalte- und Retentionsbecken dem Brielbach zugeführt.

4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

4.14. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
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"/>	
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
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"/>	

Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
---	--	-----------------------------

Naturschutzgebiete

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

FFH-Gebiet

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Entsprechend der Kartierung des Biotopverbunds mittlerer Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW liegt der östliche Teil des Plangebiets im 1000 m Suchraum.

Entlang des Feldwegs Flst. Nr.2565 sollen Baumpflanzungen den Biotopverbund verbessern.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen des Plangebiets.

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt südlich an das Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Obere Bodmarin, Eigeltingen (WSG-Nr-Amt 335069) an. Auswirkungen auf das Schutzziel des Wasserschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiets liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung als Bereichsverfüllung einer Kies- und Sandgrube. Im nördlichen Bereich wurden Gießereisande abgelagert. Die Anschütmächtigkeit lag bei ca. 10 m. Die Sohle der Kiesgrube befand sich ca. 10,0 m unter Geländeoberkante. Die Kiesgrube wurde als Hangangrabung von Süden her aufgefahren. Das Kiesgrubenareal wurde mit Bauschutt und Erdaushub verfüllt. Besonders die Flächen im nördlichen Bereich sind im Altlastenkataster ausgewiesen. Die rekultivierte Fläche birgt jedoch für eine Wohnbebauung diverse Risiken, so dass der Gemeinderat nach intensiver Abwägung aller Belange beschlossen hat, von einer Bebauung dieser Flächen abzusehen.

4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

4.16. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

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.

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Reduzierung der geplanten Bebauung möglichst auf weniger empfindliche Bereiche, Erhalt einzelner Bäume des Streuobstbestandes entlang der nördlichen und südlichen Grenze
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen mit geringerem zusätzlichem Ausbau

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in die Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen

- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Versickerung von Niederschlagswasser, zentral über eine öffentliche Retentionsmulde am östlichen Rand des Plangebiets sowie Einbau von Regenwasserspeicher auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Speichervermögen von mind. 5 m³ und einem Puffervolumen von 1 m³ je angeschlossene Dachfläche und einer automatischen Entleerung
- Keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 1,00 m, bei einer max. möglichen Geländeänderung von 1,50 m
- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs, zur freien Landschaft, Herstellen von Mauern zur Hangabstützung in Form von Trockenmauern mit hohem Fugenanteil
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Berücksichtigung des Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach
- Verzicht auf glänzende Metalloberflächen

Gesetzliche Verbote:

- Verbot von geschotterten Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG), unter Berücksichtigung von Ziff. 3.1

Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtbereiche während der Bauabwicklung
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)

- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnis Liebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
- Gestaltung der Retentionsmulde als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfbzone
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nisthilfen / Nistkästen in den Bäumen für Vögel
- Durchführung von Pflegemaßnahmen der westlich gelegenen Nachbarbestände zum langfristigen Erhalt der hochstämmigen Streuobstwiesen

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

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.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zum Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

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 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

8.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch einzelne Räume nach § 13 BauNVO hierfür zu nutzen.

8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die westlichen angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich zumindest als Grünland genutzt. Als Pufferzone wird deshalb entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen vorgesehen.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Parallel zur Kreisstraße liegt innerhalb des Plangebiets eine Telekommunikations-Versorgungsleitung Richtung Homberg. Im Bereich der Grundstücke 5-9 liegt sie vermutlich aufgrund des großen Abstands zum Fahrbahnrand innerhalb bzw. am Rand der Grundstücke. Um die Kosten zur Verlegung zu sparen, sollte die Leitung zunächst dinglich gesichert werden

Die Versorgung des Plangebiets mit schnellen Internetanbindung soll durch ein Glasfasernetz durch Erweiterung des interkommunalen Glasfasernetzes ermöglicht werden.

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

8.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

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

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gesichert.

Nutzung regenerativer Energien

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen. Südlich des Plangebiets ist die ehemalige Kiesabbaufäche im Regionalplan als regional nicht bedeutsame Abbaustätte für Kies dargestellt. Dabei wurden die nördlichen Bereiche bereits aufgefüllt und renaturiert.

8.7. Belange die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Bushaltestelle „Homberger Straße“ liegt bisher etwas südwestlich des Plangebiets und soll am Südrand mit Querungshilfe neu errichtet werden. Zusätzlich wird auf der Westseite der Kreisstraße ein zusätzliches Gehweg zur Anbindung des Plangebiets „Untere Blatt IV“ vorgesehen. Die Buslinie 102 S Schulbezogener Verkehr Heudorf - Eigeltingen/Engen fährt die Haltestelle 6 mal werktäglich zu den Hauptschulzeiten an.

Die Buslinie 303 nach Engen von der Haltestelle „Alte Post“ in ca. 1200 m Entfernung wird von ca. 5:00 bis 9:00 Uhr im 30 min. Takt und danach im 60 min. Takt angefahren. Die Buslinie 400 von Singen über Eigeltingen nach Stockach wird an der Haltestelle „Kirche“ in etwa 800 m Entfernung von ca. 5:00 bis 9:00 Uhr im 30 min. Takt und danach im 60 min. Takt angefahren.

Im Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung war im Nordosten des Plangebiets die Ausweisung einer Fläche für den späteren Bau eines Radwegs parallel zur Kreisstraße vorgesehen, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt war. Dieser hätte zusammen mit der Spielstraße im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung eine künftige Radwegverbindung nach Homberg bilden können. Auf Wunsch des Straßenbauamts wurde der Radweg aus der Planung entfernt.

8.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

8.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Entsprechende Konzepte sind nicht bekannt.

8.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr muss die anfallenden Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden und kann nur zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind nicht betroffen.

Die Gemeinde Eigeltingen bringt Flüchtlinge und Asylbegehrende dezentral in gemeindeeigenen oder angemieteten Immobilien unter, so dass Flächen zu Errichtung von größeren Unterbringungsangeboten nicht notwendig sind.

9. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde Eigeltingen hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

Die Gemeinde Eigeltingen ist zunächst davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB erfüllt sind. Im Rahmen der Beteiligung und in Anbetracht des Beschlusses vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 des Bayerischer Verwaltungsgerichtshof wurde beschlossen aufgrund der geringen Länge des Angrenzens an das Baugebiet Untere Blatt IV, der Trennung durch die Kreisstraße und die spornartige Lage den Bebauungsplan im konventionellen Verfahren auszustellen.

1. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

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

In der Sitzung vom 16.12.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2019 veröffentlicht.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 19.10.2020 bis 27.11.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 27.11.2020.2021 ihre Stellungnahme abzugeben. Die bereits durchgeführte Offenlegung wird nach Umstellung des Verfahrens als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs 1 BauGB und §4 Abs.1 BauGB gewertet.

In der Sitzung vom 12.04.2021 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im konventionell Verfahren und der Örtlichen Bauvorschriften und die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde am 22.04.2021 veröffentlicht.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis 04.06.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 25.05.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 05.07.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans sollen legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Sowie in einem kleinen Teilbereich den Bau von Doppelhäusern. 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 des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem größtmöglichen Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen sollen nachfolgende Nutzung zugelassen werden

Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Zur Verbesserung der touristischen Attraktivität soll jedoch die Errichtung einzelner Ferienwohnungen ermöglicht werden. Auf Basis § 13 a BauNVO sind diese dem nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Je Gebäude soll maximal eine Ferienwohnung zulässig sein.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzer

ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen. In der Abwägung des Störungsgrads ist dabei im Genehmigungsverfahren die Erschließungs-, Anlieferungs- und Parksituation ausreichend zu würdigen.

Nicht zulässige Nutzungen

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen als unzulässig auszuschließen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.

Grundflächenzahl

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen wird diese entsprechend auf 0,4 festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet WA

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz, das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2+3

Zunehmend besteht die Tendenz Wohngebäude auf schmalen und langen Grundrissen mit geringen Grenzabständen auf den Längsseiten zu errichten. Diese nutzen das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss, das Ober- und Dachgeschoss als Schlafbereich.

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Zur wirtschaftlichen Erstellung sollen die Mehrfamilienhäuser zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten. Da die Tiefgarage auf der Straßenseite vollständig aus dem Gelände ragt, kann das Kellergeschoss zum Vollgeschoss werden. Vorsorglich wird dieses als Vollgeschoss mit dem Kürzel TG zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Stellung der baulichen Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen wie z.B. der Staffelung der Gebäudefluchten entlang der Straßen, sowie der Schaffung von Durchblicken, wurden die Baufenster für jedes entsprechend dem Grundstückszuschnitt und dem Hangverlauf platziert. Die Gebäude sollen die geplante Stellung der baulichen Anlagen passend zu den Baufenstern einhalten. Aus diesem Grund wurden die Firstrichtungen ohne Abweichung zwingend festgesetzt.

Die Firstrichtungen der Gebäude sind so vorgeschlagen, dass die Nutzung solartechnischer Anlagen begünstigt wird. Darüber hinaus sind alle privaten Maßnahmen erwünscht, die zur Einsparung von Energie führen. Auf Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von einer Mindestgröße des Baugrundstücks steuert damit insgesamt die Wohnungsanzahl im Gebiet.

Gebäudehöhe:

Allgemeines Wohngebiet WA1

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 + WA 3

Bei diesen Gebäuden soll aufgrund der kleinen Grundflächen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses ermöglicht werden. Wahlweise kann das Dachgeschoss auch als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss mindestens an einer Seite zurückversetzt sein

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Bei diesen Gebäuden soll der Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht werden. Wahlweise kann das Dachgeschoss auch als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss mindestens an allen Seiten zurückversetzt sein. Dabei dürfen Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximalen Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

4. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Erhaltungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

Tiefgaragen

Da großflächig versiegelten Parkplätze und Garagenhöfe das Bild des Ortseingangs stören, müssen 70 % der notwendigen Stellplätze von Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen oder Garagen untergebracht werden, die in das Gebäude integriert oder direkt angebaut sind. Zur Reduktion der Versiegelung sollen dabei die Zufahrten möglichst kurz gehalten werden.

Die vorhandene Erschließungsstraße weist eine knappe Breite auf, sodass das Parken auf der Straße nicht möglich ist. Für Besucher- und Anlieferungsverkehr müssen deshalb 30 % der Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße angelegt werden. Diese dürfen innerhalb der Baufenster und der dafür durch Planzeichen 15.3 mit der Zweckbestimmung Stellplatz (ST) ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese dürfen nicht mit allseitig offenen Stellplatzüberdachungen sogenannte Carport überdacht werden.

5. ERSCHLIESSUNG

Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird an die Kreisstraße K 6114 angebunden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Straßenbauamt wurde festgelegt, dass für beide Anschlüsse aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der weiten Einsehbarkeit keine Linksabbiegerspuren notwendig sind. Aufgrund der Topographie kann am nördlichen Anschluss Richtung Homberg nur ein eingeschränkter Sichtstrahl von 110 m ausgewiesen werden. Aus diesem Grund muss die Geschwindigkeit entsprechend frühzeitig vor dem Anschluss auf 70 km/h reduziert werden. Der Sichtstrahl ortseinwärts wird aufgrund der Lage des Ortschildes im Bereich der Feldwegeinmündung Flst. Nr. 3136 ebenfalls auf 110 m erhöht. Bei einer Reduktion der Geschwindigkeit auf 70 km/h wurde außerdem seitens des Straßenbauamts der Reduktion der Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt auf 10 m zugestimmt.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt Zentral im Plangebiet mit einer ringförmigen Sammelstraße mit 5,50 m Ausbaubreite. Diese erhält einen durch Parkstreifen und Bauminseln von der Fahrbahn getrennten Gehweg.

Zur weiteren Erschließung sind Spielstraßen als Wohnwege vorgesehen. Diese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt ebenfalls mit einer Spielstraße parallel zur Kreisstraße mit direkter Anbindung im Südwesten des Plangebiets.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt durch Neubau einer Gehwegverbindung bis in das Baugebiet Untere Blatt IV. Diese schließt im Südwesten des Plangebiets an eine Querungshilfe über die Kreisstraße K 6114 an. Die beidseitigen Gehwege werden jeweils nach der Querungshilfe zur Bushaltestelle erweitert. Dabei blockieren haltende Busse die jeweilige Fahrtrichtung bis zur deren Weiterfahrt.

Der vorhandene Feldweg Flst. Nr. 2565 wird im Südwesten an den verkehrsberuhigten Bereich angebunden und für den landwirtschaftlichen Verkehr entsprechend aufgeweitet. In der weiteren Führung wird der Feldweg Richtung Osten erhalten und im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Baugebiets nochmals angebunden. Eine ursprüngliche geplante Anbindung im südöstlichen Bereich des Plangebiets entfällt.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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 – Bollenberg Nord“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft in Eigeltingen ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ermöglicht werden, auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt, darf der Pultdachfirst nur hang- bzw. ostseitig erstellt werden. Aufgrund der geringen Gebäudetiefen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Erstellung von Pultdächern nicht zielführend.

Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut, sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Gebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 + 3 sollen Dachgeschosse gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 mit max. 75 % Grundfläche des darunterliegenden Geschosses als Attikageschoss ausgebildet werden. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie zumindest einseitig um 1,50 m zurückgesetzt sein. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist in Dachgeschossen die Ausbildung eines allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses zulässig. Dabei dürfen Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen im Firstbereich auf ein verträgliches Maß begrenzen.

2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

3. GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-wirkung abzumildern.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem 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.

Mit der dezentralen Versickerung des Dachwassers soll die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, soll durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in den Vorfluter reduziert werden.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 3 m³ Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen mit 5 m³ und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb von sieben Stunden ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

7. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

8. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

Durch die Hanglage können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern.

9. 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 freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

10. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll 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.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig sind.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	4,3900 ha	100,00 %
Retentionsmulde	0,4598 ha	10,47 %
Grünflächen	0,3986 ha	8,81 %
Kreisstraße	0,1516 ha	3,45 %
Radwege / Gehweg	0,0312 ha	0,71 %
Feldweg	0,1360 ha	3,10 %
Brutto-Bauland	3,2247 ha	73,46 %
<hr/>		
Brutto-Bauland	3,2247 ha	100,00 %
Netto-Bauland	2,4315 ha	75,40 %
Straßen	0,5692 ha	17,65 %
Gehweg	0,0680 ha	2,11 %
Parkplätze	0,0523 ha	1,62 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0304 ha	0,94 %
Spielplatz	0,0438 ha	1,36 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,0295 ha	0,92 %

2. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN UND EINWOHNER

	<u>Anzahl</u>	<u>WE je Einheit</u>	<u>WE</u>	<u>Bewohner je WE</u>	<u>Bewohner</u>
Einfamilienhäuser	28	1,3	36	3,0	108
Einfamilienhäuser klein	12	1,0	12	2,5	30
Doppelhäuser	6	1	6	2,5	15
Mehrfamilienhäuser	4	8	32	3	96
Summen:			86	2,58	222

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 86 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 222 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 3,2258 ha sind dies ca. 69 Einwohner je Hektar.

Eigeltingen, 05.07.2021

Bürgermeister:

Planer:
