

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

### **„BREITE VOR DEM DORF II“**

Gemeinde Eigeltingen  
Gemarkung Heudorf

#### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN

## 1. ALLGEMEINES

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Ortsteils Heudorf der Gemeinde Eigeltingen. Das Plangebiet wird im Süden begrenzt durch Kreuzstraße und im Norden durch die Verlängerung der Tannenbühlstraße.

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

**Plangebietsfläche            0,9115 ha**

### Anlass der Planaufstellung

Für die Eigenentwicklung des Ortsteils Heudorf 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. 540 Einwohnern in Heudorf liegt der Entwicklungsbedarf bei ca. 0,3% pro Jahr und somit bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 EW je Wohneinheit und einer Dauer von ca. 15 Jahren bei ca. 10 Wohneinheiten.

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.

### 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. Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland mit Streuobstbestand bewirtschaftet. Naturschutz-rechtlich geschützte Flächen befinden sich weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung.

### Verfahren

Der Bebauungsplan „Breite vor dem Dorf II“ kann als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 10 000 Quadratmetern (Nettobauland  $5.426 \text{ m}^2 \cdot \text{GRZ } 0,40 = 2.170 \text{ m}^2$ ) beträgt.

Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Eigeltingen mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

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.

### **Verfahrensvermerke**

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

In der Sitzung vom \_\_.\_\_.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2019 veröffentlicht.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat 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 \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum \_\_.\_\_.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

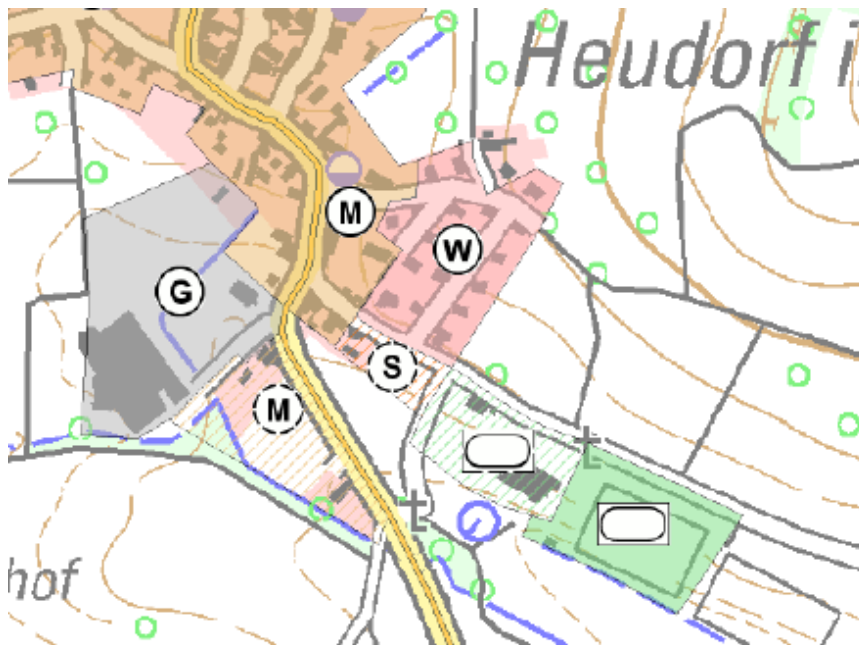
Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2019 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

### **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.

### Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Stockach rechtgültig seit 27.01.2001 als Außenbereich dargestellt.



## 2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

### Städtebauliche Gestaltung

Der Ortsteil Heudorf 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 Umweltbeitrag 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. Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Gebiet besitzt aufgrund der, von Streuobstgürteln und Grünland eingefassten Ortsrandlage, eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit. Aus den Fachgutachten ist ersichtlich, dass, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, der Erhalt einzelner Streuobstbäume und eine Ergänzungspflanzung ebenso erforderlich sind, wie das Anbringen von Nisthilfen außerhalb des Geltungsbereichs.

Bei Berücksichtigung der, in den textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen, sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße nach § 44 ff. BNatSchG zu erwarten.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf einen möglichst geringen Eingriff Wert gelegt, wie fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung, und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs.

Der Erhalt der Obstbäume entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets verringert auch die Beeinträchtigungen, die das „Landschaftsbild“ durch die Bebauung erfährt. Nach erfolgter Entwicklung der geplanten Baumpflanzungen bleibt keine Beeinträchtigung erkennbar.

**Schutzgebiete**

<b>Schutzgebiet</b>	<b>Betroffenheit geplante Bebauung</b>	
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:

**Landwirtschaft**

Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland mit Streuobstbestand. Die weiter östlich und nördlich 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.

**3. BEBAUUNG****Allgemein**

Die Hangneigung des Geländes beträgt etwa 10%. Die Führung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnstraße ergibt sich zwei Bebauungsreihen, bei möglichst wirtschaftlicher und flächensparender Aufteilung

Der im Rechtsplan integrierte Gestaltungsplan empfiehlt für die Mehrzahl der Gebäude die Süd-Orientierung einer Hauptdachfläche um die passive Nutzung der Solarenergie zu optimieren (Solarthermie, Photovoltaik). Eine Staffelung der Gebäude ermöglicht auf den Grundstücken Durchblicke und ausreichende Belichtung und Besonnung der Häuser. Durch die Südausrichtung der Gebäude entsteht darüber hinaus eine Verzahnung entlang des Straßenraums. Sie trägt zur Geschwindigkeitsdämpfung bei und bildet außerdem optimale Vorplätze für Garagen.

**Art der baulichen Nutzung**

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 sind zulässig / nicht zulässig:

**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 ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

**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 :

**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.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich zwar an der näheren Umgebung orientieren, aber andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen. 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. Allerdings soll der Dachraum über diesem Obergeschoss dann nur noch eingeschränkt ausbaufähig sein.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten des Ortsteils Heudorf ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer 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 hangseitig erstellt werden.

**Zahl der Vollgeschosse.**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen die 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.

**Nebenanlagen.**

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.

**Garagen**

In der Planzeichnung werden für Garagen bevorzugte mögliche Standorte ohne Festsetzungscharakter vorgeschlagen.

## 4. VERKEHR

### Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird an die Tannenbühlstraße und die Kreuzstraße angebunden. Da die Kreuzstraße der Erschließung des Sportgeländes dient wird sie im Bereich des Plangebiets auf eine Breite von 5,50 m mit einem Gehweg von 1,5 m ausgebaut. Für die Erschließung weiterer Abschnitte wird im Norden eine Fläche für die spätere Anbindung vorgesehen.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über einen Gehweg entlang der Kreuzstraße und der Tannenbühlstraße, im Ortszentrum entlang der Stockacher Straße.

### 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. Durch die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzinseln soll optisch die Geschwindigkeit reduziert und der Charakter einer gemeinsamen Fläche für Fußgänger und Fahrzeuge verdeutlichen 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 „Heudorf Ortsmitte“ der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung. Die Busse in Richtung Eigeltingen (Linie 7365) und nach Tuttlingen (Linie 7375A) verkehren hauptsächlich in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und mittags. Die die Verbindung nach Stockach (Linie 7375B) verkehrt etwa im Stundentakt.

## 5. IMMISSIONSCHUTZ

### Schallimmissionen

Durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Bauphysik 5, Backnang wurden die Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Schallquellen auf das Plangebiet rechnerisch prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Ausgangsdaten die Anforderungen von allen Schallemissionen erfüllt werden.

Als Schallemissionen wurden beurteilt:

- Sportplatz mit Fußballspielen
- Vereinsheimnutzung bei Fußballspielen und -training
- Parkplatznutzung
- Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle
- Musikraum in der Mehrzweckhalle
- Haustechnische Anlagen – Lüftung der Mehrzweckhalle
- Öffentliche Verkehrsflächen

Aus den durchgeführten Berechnungen ergibt sich keine Lärmbelastung, die höher ist, als durch die Gebieteinstufung zu erwarten ist.



## 6. 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**

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Ableitung des Regenwassers in das Geistermühlenbächle als Vorflut.

### **Hochwasserschutzmaßnahmen**

Zum Schutz des Plangebiets vor möglichem Hangwasser bei Starkregenereignissen wird am Feldweg nördlich des Plangebiets eine Mulde auf einem öffentlichem Grundstück angelegt. Dessen Notüberlauf wird gegebenenfalls an die Straßenentwässerung 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 vom Provider Netcom aus 73479 Ellwangen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

### **Müllbeseitigung**

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

## 7. 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.

## 8. 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 –Breite vor dem Dorf“.

### Grundstücksflächen

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 geschottete Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

### 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 0,60 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.

### 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.

**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 der Steilheit des Hanges 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 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.

**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.

Um der Gefahr von wild abfließendem Hangwasser entgegenzuwirken, wird eine Entwässerungsmulde am Nord- und Ostrand des Plangebiets errichtet. Die Ableitung des Hangwassers erfolgt über einen Einlauf in der Südostecke des Plangebiets und den neuen Regenwasserkanal in der Kreuzstraße Richtung Geistermühlenbächle. Der Herstellung und der Unterhalt obliegt der Gemeinde Eigeltingen. Die Mulde darf weder verfüllt, überbaut noch in ihrem Zustand verändert werden.

**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. 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.

**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 er-

wünscht. 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.

## 6. STÄDTEBAULICHE DATEN

### Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>0,9115 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Hangwassermulde	0,0688 ha	7,56 %
Grünflächen	0,1230 ha	13,49 %
Kreuzstraße	0,0348 ha	3,82 %
Gehweg Kreuzstraße	0,0067 ha	0,73 %
Brutto-Bauland	0,6781 ha	74,40 %

---

<b>Brutto-Bauland</b>	<b>0,6826 ha</b>	<b>100,00 %</b>
Netto-Bauland	0,5382 ha	79,37 %
Straßen	0,1189 ha	17,53 %
Feldweg	0,0103 ha	1,52 %
Parkplätze	0,0063 ha	0,93 %
Öffentliche Grünflächen	0,0046 ha	0,68 %

### Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	11	1,33	14	2,5	35
Summen:			14	2,5	35

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 14 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 35 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,6826 ha sind dies ca. 51 Einwohner je Hektar.

Eigeltingen, 09.11.2019

Bürgermeister:

Planer:

-----

-----

Seite 13/13