Gemeinde Hoßkirch
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Tafertsweiler Straße“

Begründung

10.05.2021

Gemeinde Hoßkirch
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „Tafertsweiler Straße“

Begründung

1 Lage

Die Gemeinde Hoßkirch liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie gehört zum Mittelbereich Bad Saulgau und liegt zwischen den Kleinzentren Altshausen im Osten und Ostrach im Westen im ländlichen Raum.
Die Landesstraße L 286 durchschneidet das Gemeindegebiet in ost-westlicher Richtung.

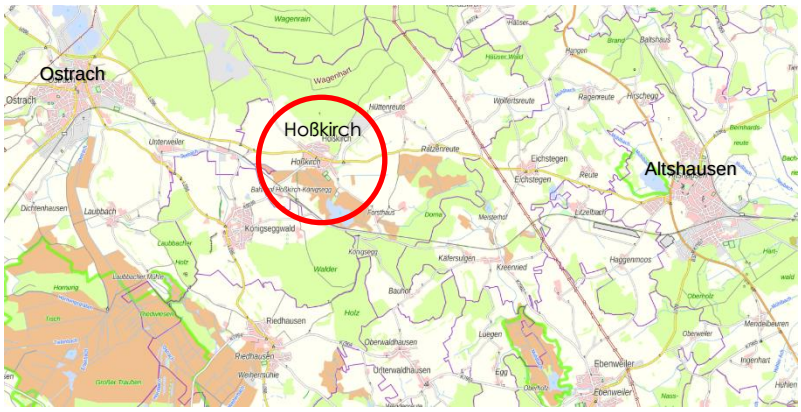

Abb. 1 Übersichtskarte Geoportal BW

Das Plangebiet Tafertsweiler Straße liegt am westlichen Rand des Ortskerns Hoßkirch. Im Süden grenzt der Planbereich an die Landessstraße L 286, im Osten an die bestehende Wohnbebauung an. Nördlich der Tafertsweiler Straße und an der westlichen Grenze des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

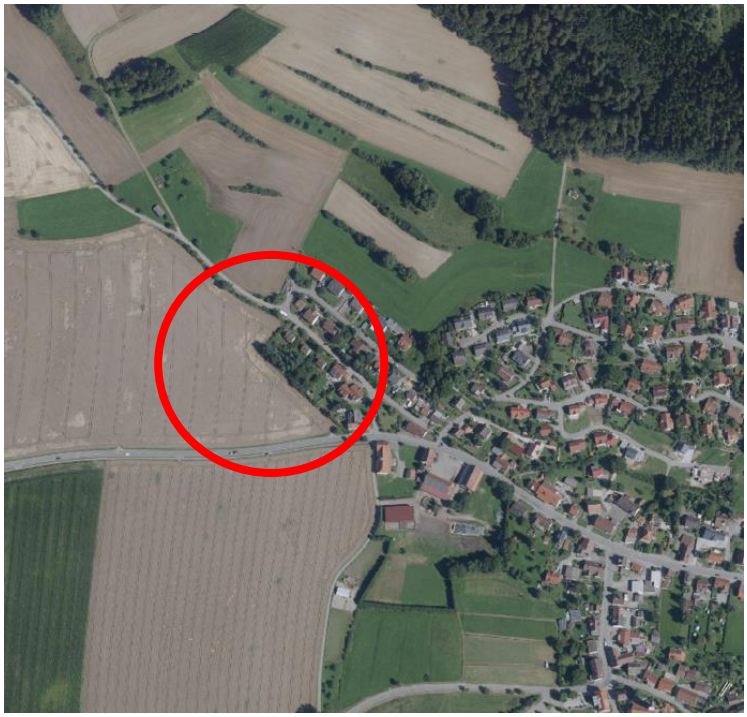

Abb. 2 Luftbild mit Planbereich LGL

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Grundstücke Flst.Nr. 397/11 und 379/12, eine Teilfläche der bestehenden Tafertsweiler Straße Flst.Nr. 220, sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flst.Nr. 215 und 217 nördlich der Tafertsweiler Straße.
Der Planbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 21.060 m²

Das Plangebiet ist unbebaut und als Ackerfläche genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen keinen Gehölzbestand auf. Südlich der Tafertsweiler Straße besteht eine bewachsene Böschung mit einer lückenhaften Reihe alter Obstbäume und naturnaher Strauch- und Saumvegetation. Nördlich der Tafertsweiler Straße schließt das Gelände mit einer steilen, bastionartigen, mit Laubbäumen bewachsenen Böschung an.

Abb. 3 Tafertsweiler Straße nach Südosten

Abb. 4 Ortseinfahrt Hoßkirch von Westen

Abb. 5 Landesstraße L 286 nach Nordwesten

Abb.6 nördlich der Tafertsweiler Straße

Das Plangebiet ist südlich der bestehenden Böschung entlang der Tafertsweiler Straße mäßig von Nordwesten nach Südosten geneigt. Der Höhenunterschied beträgt von der Tafertsweiler Straße im Nordwesten bis zu Landesstraße 286 im Südosten ca. 6 m (641 m üNN – 635 m üNN). Die Flächen nördlich der Böschung an der Tafertsweiler Straße sind weitgehend eben (643,5 m üNN – 644,5 m üNN).

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiet befindet sich auf der Grundlage Geodaten des Landesamtes für Geologie Rohstoffe und Bergbau, LRGB, im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation, mit eiszeitlichen Ablagerungen Diamikten, Kiesen, Sanden und Feinsedimenten. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen. Hier ist schluffiger Untergrund, wechselnd tonig und sandig vorherrschend.

Für das Plangebiet wird durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, ein geotechnisches Gutachten erstellt.

2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Hoßkirch kann seit geraumer Zeit im Gemeindegebiet keine Baugrundstücke für Wohngebäude anbieten. Unbebaute Grundstücksflächen im Innenbereich sind in privatem Eigentum und auf mittlere Sicht nicht verfügbar.

Die Gemeinde hat deshalb bereits im Jahr 2015 eine Machbarkeitsuntersuchung beauftragt, in welcher mögliche Bauflächen nördlich und westlich des Ortskerns, angrenzend an die bestehenden Wohnbaugebiete ermittelt und auf ihre Bebaubarkeit hin untersucht wurden.
Die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung zum vorgelegten Plankonzept ergaben, dass eine Ortserweiterung in nördlicher Richtung in die steileren Hanglagen von Seiten der Naturschutzbehörde sehr kritisch beurteilt wird, da hier geschützte und schützenswerte Feldheckenbestände, sowie eine Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte betroffen sind. Eine kleine Teilfläche im Bereich Ob den Gärten ist für eine Wohnbebauung (max. drei Grundstücke für Einfamilienhaus-Bebauung) geeignet. Die Fläche ist in privatem Eigentum, kurzfristig jedoch nicht verfügbar. Große Teile der im damaligen Konzept vorgeschlagenen Flächen liegen zudem außerhalb der Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplanes.
Im Frühjahr 2019 wurden unbebaute Grundstücksbereiche im Süden und Osten des Ortskerns auf Ihre Eignung für eine Baugebietsausweisung überprüft.
Die östlich an den Sportplatz angrenzende Fläche ist aus Gründen des Lärmschutzes für eine Wohnbebauung ungeeignet. Zudem ist auf der schmalen, langen Grundstücksfläche nur eine einseitige Bebauung möglich, was zu unwirtschaftlich hohen Erschließungskosten führen würde.
Auf den Flächen südlich der gemischten Bebauung an der Landesstraße L 286 am östlichen Ortsende ist aus Gründen des Immissionsschutzes im Einwirkungsbereich der bestehenden Gewerbebetriebe die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes problematisch. Die Erschließung von Einfamilienhaus-Grundstücken ist auch hier wegen der schmalen, langen Grundstückszuschnitte eher unwirtschaftlich.

Da die Nachfrage aus der einheimischen Bevölkerung nach Grundstücken für eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in der Gemeinde weiterhin hoch ist, soll im Westen des Gemeindegebietes, anschließend an das bestehende Baugebiet an der Tafertsweiler Straße, ein neues Wohngebiet entstehen.

Die Gemeinde hat für die Grundstücke Flst.Nr. 397/11 und 397/12 bei Ausweisung von Bauflächen ein vertraglich zugesichertes Wiederkaufsrecht bis zum 09.01.2024.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den ortskernnahen Grundstückflächen eine Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern und bei Bedarf auch kleineren Mehrfamilien-Wohnhäusern ermöglicht werden, so dass die Gemeinde vor allem einheimischen jungen Familien wieder Baugrundstücke für Eigenheime anbieten und die Familien in der Gemeinde Hoßkirch halten kann.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die für das Plangebiet vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

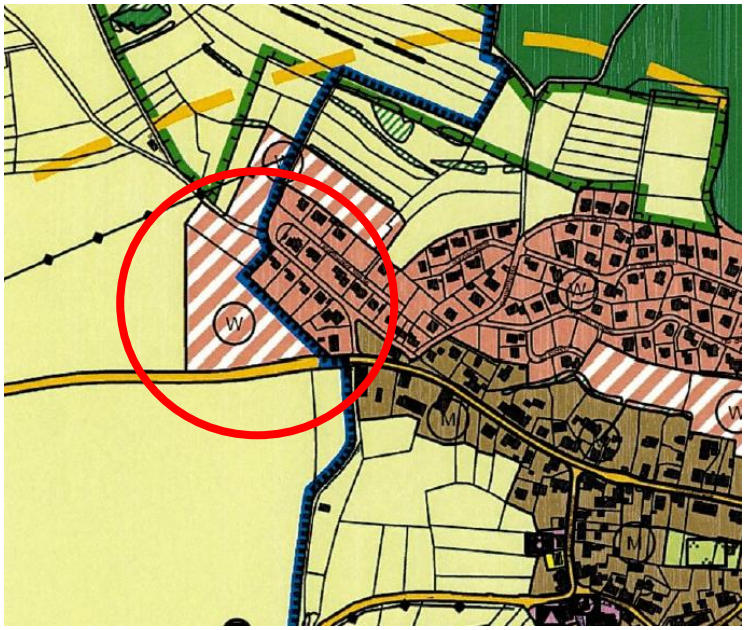

Abb. 7 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Altshausen

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Umfahrung des innerörtlichen Bereichs der Gemeinde Hoßkirch im Zuge der Landesstraße L 286 ist im Maßnahmenplan zum Generalverkehrsplan 2013 nicht enthalten.

Der Bebauungsplan Tafertsweiler Straße wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2019 durch den Gemeinderat gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Westen an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Gemeinde Hoßkirch an.
Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) um den Königseggsee beträgt ca. 380 m in südöstlicher Richtung. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Suchraum eines Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Südlich der Landesstraße L 286 grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.36.050 Altshausen-Fleischwangen-Königsegg an.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegt im östlichen Randbereich des festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG Jettkofen, Wasserschutzgebietszone III B.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ_{100} oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser $HQ_{extrem.}$

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

4 Artenschutz

Um nachzuweisen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1)1-3 BNatSchG ausgelöst werden, wurde für den Planbereich durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt.

Das Plangebiet wurde an drei Begehungsterminen, 03.04.2019, 17.05.2019 und 26.05.2019 auf das Vorkommen von geschützten Arten untersucht. Bei den Begehungen wurden westlich der Plangebietsfläche 1-2 Brutreviere der Feldlerche (Alauda arvensis) festgestellt.
Durch die geplante Bebauung verschiebt sich dieser Brutplatz weiter nach Westen, da Bodenbrüter wie die Feldlerche angrenzende Kulissen meiden. Es kann damit zu einem indirekten negativen Effekt für die Feldlerche kommen.
Zur Kompensation werden Aufwertungen im angrenzenden Lebensraum durchgeführt.

Auf dem gemeindlichen Grundstück Flst.Nr. 404, Gemarkung Hoßkirch, wird auf einer Fläche von 1.500 m² eine mehrjährige Blühfläche (Buntbrache) mit zwei Lerchenfenstern angelegt. Die Einsaat erfolgt mit regionalem Saatgut. Die Maßnahme wird als CEF-Maßnahme unmittelbar nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt.
Die Entwicklung der CEF-Maßnahme wird nach 2, 5 und 10 Jahren durch ein Monitoring kontrolliert und dokumentiert.

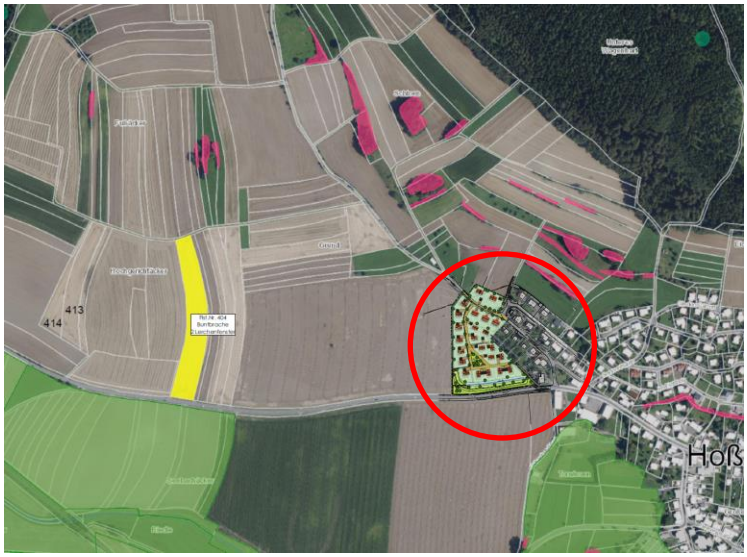

Abb. 8 Luftbild mit Plangebiet und Flst.Nr. 404 (gelb markiert) LGL

Die Artenschutzrechtliche Einschätzung mit Maßnahmenplan vom April 2020 liegt der Begründung als Anlage bei.

5 Immissionsschutz Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 286 an. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Landesstraße wird das Plangebiet in den südlichen Teilbereichen mit Lärmimmissionen beaufschlagt.
Um abzuklären, welche Schutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet erforderlich sind, wurde durch das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendigen, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Schallschutzgutachten vom 02.12.2019 liegt der Begründung bei.
Den Berechnungen wurde die derzeit im Bereich der Landesstraße zulässige Geschwindigkeit vom 100 km/h zugrunde gelegt.
Die Gemeinde strebt am Ortsteingang eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 70 km/h an. Deshalb wurden auch die Immissionswerte für eine zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h und von 50 km/h ermittelt.
Die Berechnungen ergaben, dass auch bei reduzierter Geschwindigkeit auf der Landesstraße L 286 im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Bebauungsplan werden deshalb entlang der Landesstraße L 286 Flächen für Lärmschutzmaßnahmen in Form eines bepflanzten Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von 3,5 m über der Höhenlage der Landesstraße L 286 festgesetzt.
Mit dieser Maßnahme können auch auf den an die Landesstraße L 286 angrenzenden Grundstücken die Außenwohnbereiche und die Aufenthaltsräume in den Erdgeschossen der Gebäude geschützt und die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.
Für Schlafräume in den Obergeschossen der Gebäude auf den geplanten Grundstücken Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Die der Belüftung dienenden Fenster von Schlafräumen sind hier auf den vom Außenlärm der Landesstraße L 286 abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, müssen hier Schlafräume in den Obergeschossen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mind. einen 0,4-fachen stündlichen Luftwechsel in den Schlafräumen gewährleisten.

Die Gebäude auf allen Baugrundstücken liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis III. Der Gutachter weist darauf hin, dass die bautechnischen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R‘ $_{w.res}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen in den Lärmpegelbereichen I bis III mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, eingehalten werden können.

6 Plankonzept

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Für das Plangebiet am zukünftigen westlichen Ortsrand wurden alternative Erschließungs- und Bebauungskonzepte entwickelt. Die ersten Entwurfsvarianten gingen von einer Bebauung ausschließlich mit Einfamilien-Wohnhäusern in Form von Einzel- und wenigen Doppelhäusern aus. Die Erschließung war, abzweigend von der bestehenden Tafertsweiler Straße, über zwei Stichstraßen mit Wendeplatz geplant.
Die Wohngebäude wurden entlang der Wohnstraßen und um die beiden Wendeplätze gruppiert.

Abb. 9 Bebauungsvorschlag Variante A mit Stichstraßen

Nach eingehenden Beratungen im Gemeinderat wurde eine Erschließungs- und Bebauungsvariante entwickelt, mit der in Teilbereichen auch eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern ermöglicht wird und die Gebäude zur Nutzung der Sonnenenergie überwiegend in Nord-Südrichtung ausgerichtet sind. Die Erschließungsstraße führt in einer Schleife um einen angerartigen Grünbereich, der als kleine Parkanlage mit Kinderspielplatz gestaltet werden soll.

Abb. 10 Bebauungsvorschlag Variante F mit Ringerschließung

6.2 Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird verkehrlich von der von der Hauptstraße aus, über die bestehende Tafertsweiler Straße erschlossen.
Grundstückszufahrten von der Landesstraße L 286 aus sind nicht zulässig. Entlang der Grenze zur Landesstraße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.
Abzweigend von der Tafertsweiler Straße ist, von Norden nach Süden verlaufend, eine Wohnstraße vorgesehen, die in einer Schleife um einen angerartigen Grünbereich geführt wird.
Ausgehend von diesem Grünbereich ist eine Fußwegeverbindung nach Südosten zum bestehenden Gehweg entlang der Hauptstraße geplant.
Für die Wohnstraßen wird ein Ausbau mit 5 m bis 5,5 m breiter Fahrbahn und niveaugleich anschließenden, multifunktionalen Randbereichen vorgeschlagen.
Die ca. 1,8 m breiten straßenbegleitenden Randbereiche werden wasserdurchlässig mit Pflaster mit Rasenfuge oder begrünt mit Schotterrasen ausgeführt und in lockerer Reihe mit mittelkronigen Straßenbäumen bepflanzt. Sie können als Aufenthaltsbereiche, für Besucherstellplätze, als Ausweichflächen und für den Winterdienst genutzt werden.

6.3 Art der Nutzung

Für das Plangebiet wird die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB werden nur Wohnnutzungen gem. § 4(2)1 BauNVO allgemein zulässig.
Die Nutzungen nach § 4(2)2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und § 4(2)3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.

Einrichtungen, wie Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Bürgersaal, Kirche liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Ein kleiner Dorfladen besteht an der östlichen Hauptstraße.
Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist durch die Landesstraße L 286 im Süden durch Verkehrslärm belastet. Es wird deshalb eine Bedingung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, dahingehend, dass die Wohnnutzung im Plangebiet erst aufgenommen werden darf, wenn der geplante Lärmschutzwall entlang der Landesstraße L 286 wirksam hergestellt ist.

6.4 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für die inneren, an die bestehende Bebauung anschließenden Bereiche mit einer Grundflächenzahl von 04 GRZ, für die äußeren, an die freie Landschaft und an den Grünbereich im Süden angrenzenden Grundstücke mit 0,35 GRZ festgesetzt.
Auf den Grundstücken in der oberen Hanglage beidseits der bestehenden Tafertsweiler Straße und auf den Grundstücken in den äußeren Randbereichen wird für die Gebäude die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstgrenze, die zulässige Wandhöhe mit 6,50 m die zulässige Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt.

Für die inneren Bereiche östlich der Wohnstraße soll, neben der Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäusern, bei Bedarf auch die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern auf größeren Grundstücken ermöglicht werden.
Hier wird für die Gebäude die Zahl der Vollgeschosse mit zwei zwingende, die zulässige Traufhöhe mit 6,75 m, die zulässige Firsthöhe mit 9,75 m festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden Maß der Nutzung, Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude so geregelt, dass die bauliche Dichte auf den Grundstücken von innen, angrenzend an die die bestehende Bebauung, nach außen zum zukünftigen Ortsrand hin abnimmt.
Dies soll auch für die östlichen Grundstücke und von der Wohnstraße aus noch Durch- und Ausblicke in die Landschaft, sowie eine ausreichende Eingrünung des Ortsrandes ermöglichen.

6.5 Bauweise

Für die überwiegende Anzahl der Grundstücke wird offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Auf den an die bestehende Tafertsweiler Straße südlich angrenzenden Grundstücken sind, wegen der günstigen Erschließungssituation von Norden und der Möglichkeit eines natürlich belichtbaren Hanggeschosses, auch Doppelhäuser zulässig.

	Anzahl der Wohneinheiten	In den äußeren, an die freie Landschaft angrenzenden Randbereichen soll eine lockere Bebauung mit vorwiegend Einfamilienwohnhäusern entstehen. Deshalb sind hier je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zugelassen.
	Stellung der Gebäude	Aus städtebaulichen Gründen wird die Stellung der Gebäude jeweils trauf- oder giebelständig zu den Erschließungsstraßen vorgegeben. Abweichungen bis max. 10° sind jedoch zugelassen.
	Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. die Baugrenzen sind dabei großzügig ausgelegt um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren.
	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend oder angebaut an das Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, außerhalb davon nur in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit den gepflasterten und begrünten straßenbegleitenden Randbereichen wird eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes angestrebt. Dieser städtebaulichen Gestaltungsabsicht soll auch auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Rechnung getragen werden. Private Stellplätze entlang der Wohnstraßen sind deshalb nur auf max. 50% der jeweils angrenzenden Straßenlänge zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen nur bis max. 30 m³ Umbauter Raum zugelassen.
6.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	Die Flächen entlang der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 286 sind bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der L 286, von jeglicher Bebauung, von Stellplätzen und von Werbeanlagen freizuhalten.
6.7	Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft	Für die landschaftliche Einbindung ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung des Baugebietes notwendig und wünschenswert. In den privaten Gärten werden aufgrund der zunehmend kleineren Grundstücksflächen und der veränderten Nutzungsgewohnheiten kaum noch mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Umso wichtiger wird, auch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes, die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes und der öffentlichen Freibereiche.

Entlang der Tafertsweiler Straße und entlang der geplanten Wohnstraße ist eine lockere Alleebepflanzung mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen durch Pflanzgebote festgesetzt. Im Zentrum des neuen Wohngebietes ist eine angerartige Grünfläche geplant, die als kleiner Quartierspark mit Kinderspielplatz gestaltet wird. Hier wird auf der östlichen Seite die Bepflanzung mit kleinkronigen Straßenbäumen fortgeführt. Im südlichen Bereich ist eine Baumgruppe mit heimischen Laubbäumen zur Beschattung des Parks und des Spielplatzes festgesetzt.

Der festgesetzte Lärmschutzwall entlang der Landesstraße L 286 wird durch eine artenreich angelegte, stufige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern in die umgebende öffentliche Grünfläche eingebunden. Die Einsaat des Grünbereichs soll mit einer Saatmischung für artenreiches Extensivgrünland erfolgen. Durch extensive Bewirtschaftung soll eine artenreiche Wiesenfläche entstehen.

Zur äußeren Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Norden hin und zur landschaftlichen Einbindung wird der Randbereich der an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke als private Grünfläche mit Pflanzgebot für eine lockere heckenartige Bepflanzung aus heimischen Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ein 0,5 m hoher Erdwall angelegt. Der Wall ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf dem privaten Grundstück dauerhaft zu unterhalten.
Die Aufwallung dient der Regulierung des Niederschlagswasserabflusses aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregen.
Bei der Bepflanzung des Erdwalles ist auf die Einhaltung der Pflanzabstände gem. §16 Nachbarrechtsgesetz NRG BW zu achten.

Um die beabsichtigte Ein- und Durchgrünung bereits mit Fertigstellung des Baugebietes sichtbar und wirksam zu machen, werden für die mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher Festzungen zu Größe und Habitus, zum Stammumfang, zur Ballenausbildung und zu erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken abhängig von der Grundstücksgröße mind. ein bzw. zwei heimische, standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem auch aus Gründen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Aufgrund Lage des Plangebietes am Ortsrand und der räumlichen Nähe zu schützenswerten landschaftlichen Strukturen (Feldhecken-Biotope) werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.
Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen.
Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen.
Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den geplanten Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hauptstraße und von dort zur Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal.

Niederschlags-Wasser

Für das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, ein geotechnisches Gutachten erstellt.
Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiet befindet sich auf der Grundlage Geodaten des Landesamtes für Geologie Rohstoffe und Bergbau, LRGB, im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation, mit eiszeitlichen Ablagerungen Diamikten, Kiesen, Sanden und Feinsedimenten. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen. Hier ist schluffiger Untergrund, wechselnd tonig und sandig vorherrschend.

Die Untergrundverhältnisse lassen in der Hanglage eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu, da hier die Gefahr einer Vernässung der unterliegenden Grundstücke besteht.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser muss deshalb auf den privaten Grundstücken in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne mit selbstständiger Entleerung) zurückgehalten werden und darf nur verzögert, mit gedrosseltem Ablauf (0,1 l/s), in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Das auf den privaten Hofflächen und den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden, der in die gemeindliche Retentionsmulde im Süden des Plangebietes entwässert.
Die Flächen für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bereich ist als offene, begrünte Mulde anzulegen. Ein Dauereinstau ist nicht zulässig.
Das Niederschlagswasser wird in der Mulde gesammelt, zurückgehalten und darf nur gedrosselt (max. 3 l/s) in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet werden.
Im Rahmen einer zukünftigen Sanierung des Mischwasserkanals in der Hauptstraße ist die Umstellung auf ein Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll dann über einen Regenwasserkanal zum Seebach als Vorfluter abgeleitet werden.

Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Ing. Büro Schwörer GmbH, Altheim. Der Vorentwurf für die Erschließungsplanung liegt der Begründung als Anlage bei.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.

7.2 Versorgung

Wasser

Das Plangebiet wird über das Leitungsnetz der Wasserversorgungsgruppe Zweckverband Königsegg an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Netze BW GmbH. Im Bereich des gemeindlichen Grundstückes Flst.Nr. 210 an der Tafertsweiler Straße ist zur Versorgung des Plangebietes die Errichtung einer Umspannstation vorgesehen. Hierzu sind Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

Für die Versorgung mit Breitbandlinien wird in der Erschließungsplanung Vorstreckung vorgesehen.

Für das Plangebiet wurde eine Versorgung mit Nahwärme aus erneuerbaren Energien geprüft. Eine Versorgung mit Nahwärme aus Biogasanlagen ist wegen der Entfernung der biogasproduzierenden Betriebe nicht wirtschaftlich möglich. Eine Nahwärmeversorgung mit Geothermie ist wegen der Lage des Plangebietes im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG Jettkofen, Wasserschutzgebietszone III B, nur bedingt möglich, da die erforderlichen Bohrungen im Wasserschutzgebiet nur mit Befreiungen zulässig sind.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	21.060 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen Straßen, Wege, straßenbegleitende Randbereiche einschl. Teilstück Tafertsweiler Straße	2.816 m²	13,37 %
Öffentliche Grünflächen Parkanlage mit Spielplatz, Eingrünung, Wegebegleitgrün	2.080 m²	9,88 %
Fläche Lärmschutzwall	1.600 m²	7,60 %
Fläche Retentionsmulde	690 m²	3,28 %
Grundstücksflächen	13874 m²	65,87 %
Private Grünflächen Landschaftliche Einbindung	439 m²	2,08 %
Bauflächen	13.435 m²	63,79 %
Zulässige Grundflächen		
E 1 - Einzelhäuser 2 Vollgeschosse zwingend	0,40 GRZ	1.426 m²
ED – Einzel und Doppelhäuser 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	0,40 GRZ	772 m²
E 2 - Einzelhäuser 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	0,35 GRZ	2.780 m²
Zulässige Grundflächen gesamt		**4.978 m²**

Gemeinde Hoßkirch
Bebauungsplan
„Tafertsweiler Straße“

Begründung

10.05.2021

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Gemeinde Hoßkirch
Landkreis Ravensburg

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

„Tafertsweiler Straße“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem gewährleisten, dass sich die neuen Wohngebäude in die Haus- und Dachlandschaft des bestehenden Wohngebietes an der Tafertsweiler Straße einfügen und das dörfliche Erscheinungsbild am Ortsrand gewahrt bleibt.
	Dachform	Die östlich an das Plangebiet angrenzenden älteren Wohngebäude entlang der Tafertsweiler Straße weisen überwiegend Satteldächer auf. Um den Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit zu gewähren, sind im Plangebiet neben Satteldächern auch Walm- und Zeltdächer zugelassen. Nach eingehender Beratung im Gemeinderat werden, um zeitgemäß gewünschte Bauformen zu ermöglichen, auch Flachdächer zugelassen.
	Dachneigung	Im Baugebiet Tafertsweiler Straße sind für alle Gebäude zwei Vollgeschosse zulässig. Um den Bauherren zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen sind flache Dachneigungen ab 12° zulässig. Um auch Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zu ermöglichen, sind bei Sattel- und Walmdächern auch steilere Dachneigungen bis 37° zugelassen. Bei Zeltdächern wird die Dachneigung auf max. 27° beschränkt um ein turmartiges Erscheinungsbild der Gebäude zu vermeiden.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25° als stehende Gauben und ab einer Dachneigung von 35° auch als Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dies ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der östlich anschließenden Bebauung.

	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf die von weitem einsehbare Lage am Ortsrand, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen. Aufgrund der Hanglage sind die Flachdächer jeweils von der darüberliegenden Bebauung und von der Tafertsweiler Straße aus einsehbar. Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass Flachdächer von Hauptgebäuden zu begrünen sind.
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	
	Geländeveränderungen	Auf den privaten Grundstücken sind Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke als Anböschungen Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen. Die Höhe der Geländeveränderungen darf bezogen auf das bestehende Gelände max. 1,00 m Höhe betragen. Um optische Einengungen zu vermeiden, sind auf den Grundstücksbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Anböschungen und Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Verkehrsfläche zugelassen. Abgrabungen sind hier aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.
	Einfriedungen	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für das Plangebiet am zukünftigen Ortsrand Regelungen für die Ausbildung von Einfriedungen getroffen. Als Einfriedungen zulässig sind geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

3	Garagen und Stellplätze	
	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	Die der Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Wohnstraße ohne abgegrenzten Gehweg. Auf den straßenbegleitenden Randbereichen stehen begrenzt Flächen für das kurzzeitige Anhalten und Parken als Besucherstellplätze zur Verfügung. Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen in den Wohnstraßen führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, Anlieferfahrzeuge und Fußgänger und ist deshalb nicht erwünscht. Im Plangebiet soll auch die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird deshalb differenziert nach Wohnungsgrößen festgelegt, um entsprechenden Problemen vorzubeugen. Je Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz, für Wohnungen mit 40 m² bis 70 m² sind mind. 1,5 Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl ergibt, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.
	Abstand zu den Verkehrsflächen	Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist, um Flächenverbrauch, Bodenversiegelungen und Niederschlagswasserabfluss zu minimieren nur in der für die Erschließung notwendigen Breite, ohne zusätzlichen Gehweg angelegt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gründen werden Einschränkungen für Garagen und überdeckte Stellplätze in den an die Erschließungsstraßen angrenzenden Bereichen festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Abstandes von 5,0 m auf der Zufahrtsseite zu Garagen und überdeckten Stellplätzen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge bei der Ein- und Ausfahrt und für kurze Aufenthalte im Straßenraum abgestellt werden. Der festgesetzte seitlich Abstand von mind. 0,5 m dient vor allem der Verkehrssicherheit.

Anlagen zur Begründung

1 Artenschutzrechtliche Einschätzung April 2020
Dipl. Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi

2 Schalltechnisches Gutachten 02.12.2019
Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendigen

3 Entwurf Erschließungsplanung 26.02.2021
Lageplan Teilbereiche Nord und Süd
Ingenieurbüro Schwörer GmbH, Altheim

4 Geotechnischer Bericht 23.03.2021
Ingenieurbüro Henke & Partner GmbH, Biberach