

## **Begründung** (Stand 31.07.2001)

### **1.0 Lage + räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Kippenhausen der Gemeinde Immenstaad und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an.

Es umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha und wird begrenzt

- im Norden von dem an der Austrasse gelegenen Schreinereibetrieb Röhrenbach,
- im Süden von der Kreisstrasse 7745 (Kirchberger Strasse),
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von weitgehend bebauten Grundstücken.

Im Plangebiet befinden sich Teilflächen der Grundstücke Fl. St. Nr. 485, 469 und 468/2.

Die Flächen weisen in Nord-Süd-Richtung auf einer Länge von ca. 100 m einen Höhenunterschied von ca. – 5,00 m auf und steigen dann in Richtung K 7745 um ca. 4,50 m an. Im Scheitelpunkt verläuft ein wasserführender Graben mit steilen Uferböschungen. Er markiert die Grenze zwischen den Grundstücken Fl.St. Nr. 485 und 469.

Mit Ausnahme des Schreinereibetriebes werden die Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschliessung erfolgt für den nördlichen Bereich über die Austrasse, für die südlich gelegenen Teilflächen über die K 7745.

### **2.0 Anlaß der Planung / Planungsziele**

Das Plangebiet liegt außerhalb der geltenden Abrundungssatzung für den Teilort Kippenhausen. Der vorhandene Schreinereibetrieb bildet den Abschluss der Bebauung entlang der Austrasse. Für die südlich gelegenen Flächen liegen Bauwünsche seitens der Eigentümer zur Deckung des Eigenbedarfs vor. Bestand, sowie die städtebauliche und landschaftsplanerische Situation rechtfertigen eine behutsame Abrundung des westlichen Ortsrands.

Durch die Planung sollen die Rechtsgrundlagen für die Ausweisung entsprechender Bauflächen zur Erstellung von insgesamt 3 Wohngebäuden geschaffen werden.

### **3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan / bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt außerhalb der geltenden Abrundungssatzung und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Wasserschutzgebiete und andere Schutzkategorien sind von der Planung nicht betroffen.

### **4.0 Bebauung**

Vorgesehen ist die Bebauung mit insgesamt 3 Wohngebäuden. Grösse und Platzierung der Baufenster sowie Gebäudehöhe orientieren sich an der vorhandenen Topographie. Die Gebäude auf Fl.St. Nr. 485 sind eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss ausgewiesen. Auf dem Fl.St. Nr. 469 ist aufgrund des Geländeverlaufs eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss zulässig.

Für jedes Baufenster wird im weiteren Verfahren eine differenzierte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften beschränken sich auf Punkte, die für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

#### **• Ver- und Entsorgung**

Es ist der Anschluß an das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz geplant. Die Gebäude auf dem Fl.St. Nr. 485 können mit einem Mindestgefälle an den in der Austrasse gelegenen Kanal angeschlossen werden, während für das Baufenster auf Fl.St. 469 eine Hebeanlage in Richtung Kirchberger Strasse erforderlich wird.

Anfallendes Oberflächenwasser wird über Retentions- und Ableitungsmulden in den Graben / Bachlauf geleitet.

### **6.0 Planungsinhalte**

Im Bebauungsplan werden ausgewiesen:

- Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15. BauGB als Flächen f. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB
- Wasserflächen (Bachlauf / Graben) gem. § 9 (1) Nr. 16. BauGB

## **7.0 Grünordnung**

Durch die behutsame Dimensionierung der Baufenster und die Ausweisung von Grünflächen sowie Pflanzgeboten für Bäume (Ortsrandbegrünung) sind in der vorliegenden Planung die Belange der Grünordnung gewahrt.

## **8.0 Eingriff-Ausgleichsregelung**

Die Planung ist gem. § 8 BNatSchG als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten. Die zu erwartenden Eingriffe sind darzustellen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes Veränderungen im Grabenverlauf (Bettaufweitungen, Abflachen der Uferböschung) sowie die Anlage einer Bachaue durch standortgerechte Pflanzungen vorgesehen. Die entsprechende Bilanzierung ist erfolgt und kommt zum Ergebnis, dass durch die im Plan dargestellten Flächen und Maßnahmen der Eingriff rechnerisch ausgeglichen wird.

## **9.0 Kosten**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Immenstaad keine zusätzlichen Kosten.