



Gemeinde Riedhausen  
Landkreis Ravensburg

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HACKENÄCKER II“**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 16.OKTOBER 2018**

Planaufsteller Bebauungsplan:  
Ingenieurbüro Max Huchler  
Stockäcker 1  
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 16.Oktober 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Max Huchler'.

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Beschreibung des Gebietes
3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
  - 5.1 Entwurfsziele
  - 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung in Riedhausen
  - 5.3 Gestaltung der Gebäude
  - 5.4 Erschließung
  - 5.5 Abstand zur Landesstraße und Sichtfelder
  - 5.6 Landschaftsbild
  - 5.7 Immissionen
  - 5.8 Artenschutz
  - 5.9 Umweltschutz
  - 5.10 Hochwasser und Starkregen
6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen
7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO
8. Hinweise
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
10. Kosten und Finanzierung
11. Flächenbilanz
12. Literaturverzeichnis

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Riedhausen herrscht eine starke Nachfrage nach Bauplätzen. Es sind keine Mietwohnungen im Ort vorhanden. Bei den bislang von der Gemeinde erschlossenen 32 Bauplätzen war geplant im Jahr 2017 8 Stück zu verkaufen, bis August 2017 sind aber bereits 17 verkauft worden. Es ist in Riedhausen kein maßgeblicher Wegzug zu verzeichnen, daher sollen auch noch Bauplätze für Einheimische vorgehalten werden. Bei dem hier vorgesehenen Gebiet handelt es sich um ein kleines Gebiet das sich als Lückenfüllung für eine Bebauung eignet. Der Investor, der die Erschließung realisieren will, ist größtenteils Eigentümer der Grundstücke.

Erfordernisse für die Planung sind:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten

Die Entwurfsziele sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Erhalt der Siedlungs-Struktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.960 m<sup>2</sup>. Somit sind durch die Größe des Gebietes, die Lage anschließend an die bestehende Bebauung sowie die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB gegeben. Daher erfolgt die Aufstellung im sog. beschleunigten Verfahren.

Am 22.08.2017 fand im Landratsamt Ravensburg ein informeller Scoping-Termin zum Gebiet statt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wurde am 30.07.2018 vom Gemeinderat Riedhausen in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung der Planaufstellungsbeschlüsse mit räumlichem Geltungsbereich erfolgte am 17.08.2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat vom 27.08.2018 bis 27.09.2018 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 27.08.2018 bis 27.09.2018 stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich in den Entwurf vom 16.10.2018.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Riedhausen und wird nach Osten hin durch die Landesstraße L288 (Königseggwalder Straße), nach Westen hin durch den Hackenweg und südlich durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst ca. 5.960 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 105, 106/3, 106/4 und 112 (Teilfläche) der Gemarkung Riedhausen.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hackenäcker“ vom 25.07.1973 und dessen 1.Änderung vom 28.05.1990. Durch den Bebauungsplan „Hackenäcker II“ wird für diesen Bereich der Bebauungsplan „Hackenäcker“ geändert.

### 2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als intensive Grünlandwirtschaftsfläche bzw. private Grünfläche genutzt. Gebietsprägend ist das Umfeld, bestehend aus:

- den angrenzenden Bebauungen von Riedhausen
- den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

### 3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich geplante gemischte Bauflächen aus. Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind auf der Grundlage an anderer Stelle ausgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite:

- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs
- Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten
- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungs-Struktur
- Erhalt der Siedlungs-Struktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Minimierung bzw. Vermeidung von Konflikten mit dem Naturraum

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

### 5. Städtebaulicher Entwurf

#### 5.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

Die Schaffung von Flächen für Wohnbebauung in Riedhausen.

#### 5.2 Schaffung von Flächen für Wohnbebauung in Riedhausen

In der Gemeinde Riedhausen herrscht eine starke Nachfrage nach Bauplätzen. Es ist zu erwarten, dass das zuletzt von der Gemeinde hergestellte Baugebiet zeitnah voll ist. Es sind keine Mietwohnungen im Ort vorhanden, ein maßgeblicher Wegzug aus Riedhausen ist nicht zu verzeichnen. Für Einheimische sollen auch noch Bauplätze vorgehalten werden. Bei dem hier vorgesehenen Gebiet handelt es sich um ein kleines Gebiet das sich als Lückenfüllung für eine Bebauung eignet. Der Investor, der die Erschließung realisieren will, ist größtenteils Eigentümer der Grundstücke.

#### 5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen den Charakter des bestehenden baulichen Umfeldes der Wohnbebauungen erhalten. Dieser besteht aus ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden. Aus diesem Grund sind die gestalterischen Festsetzungen an diesem Umfeld orientiert. Sie lassen dem jeweiligen Bauherren trotzdem noch ausreichend Gestaltungsspielraum. Die Gemeinde möchte für die Bauplätze 1 und 2 auch größere Baukörper mit bis zu 5 Wohneinheiten zulassen, um eine entsprechende Verdichtung zu erreichen. Für die restlichen Bauplätze, deren jeweiliges Baufenster entsprechend klein gehalten ist, sollen nur jeweils 2 Wohnungen zugelassen werden, damit ein Angleichen an die bestehende Bebauung mit vergleichbaren Nutzungen gegeben ist.

#### 5.4 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung erfolgt von der Straße „Hackenäcker“ über eine Stichstraße mit Wendeanlage zur inneren Erschließung des Gebietes. Die Wendeanlage ist so ausgelegt, dass das Wenden von PKW und Lieferwagen sowie dem Winterdienst möglich ist. Für die Mülleimer wird der Gehweg an der Südwestecke von Bauplatz 2 entsprechend vergrößert. Somit können die Müllbehälter am Abfuhrtag von den Anwohnern auf dieser Fläche bereitgestellt werden.

Der Bauplatz Nr.7 wird über ein Überfahrtsrecht auf Bauplatz Nr.6 erschlossen. Die entsprechende Dienstbarkeit wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ins Grundbuch eingetragen. Gleiches gilt für

den westlichen Teil des Flurstückes 105/10 der zwar außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Jedoch soll im Rahmen der Bauleitplanung für dieses Grundstück (Flurstück 105/10 wird derzeit geteilt) die Voraussetzungen geschaffen werden, damit eine gesicherte Erschließung erfolgen kann.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine neu herzustellende Wasserleitung bis zur Wendeplatte. Von hier aus erfolgt die Verlegung der Hausanschlüsse über die einzelnen Grundstücke. Hierfür werden im Zuge der Erschließung und vor Verkauf der Bauplätze entsprechende Dienstbarkeiten eingetragen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem. Hierbei wird das häusliche Abwasser sowie das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Mischwasserkanalisation gesammelt und am Mischwasserkanal der Gemeinde im Hackenweg abgeleitet. Die Verlegung der Hausanschlüsse erfolgt über die einzelnen Grundstücke. Hierfür werden im Zuge der Erschließung und vor Verkauf der Bauplätze entsprechende Dienstbarkeiten eingetragen. Das Oberflächenwasser der Grundstücke soll auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und versickert werden. Aufgrund vergangener Baumaßnahmen im Umfeld kann von einem ausreichend sicherfähigen Untergrund ausgegangen werden.

Für die Entwässerung des Gebietes werden in gesonderten Verfahren ggf. Benehmen und Erlaubnisse beantragt.

#### 5.5 Abstand zur Landesstraße und Sichtfelder

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen kann ausnahmsweise das Anbauverbot entlang der L288 auf 12 m reduziert werden. Ebenfalls in Abstimmung mit dieser Behörde kann auf die Festsetzung von Sichtfeldern im Bebauungsplan verzichtet werden. Bei der Sichtfeldern  $L = 5/110$  m würden diese komplett auf dem Grundstück der L288 und des Hackenweges zu liegen kommen. Somit wird keine Erfordernis gesehen, diese festzusetzen.

#### 5.6 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu befürchten, da es sich um ein kleines Gebiet handelt und entsprechende Festsetzungen getroffen sind, die die Nutzung und Baukörper vergleichbar mit den angrenzenden Gebäuden regeln.

#### 5.7 Immissionen

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße L288 wurde in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht im Landratsamt Ravensburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchung wurden entsprechende Lärmpegelbereiche innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt, auf die die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen auszulegen sind. Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

#### 5.8 Artenschutz

Bezüglich der Berücksichtigung bzw. Abarbeitung des Themas Artenschutz wurde in Abstimmung mit dem Naturschutz im Landratsamt Ravensburg eine Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Hieraus ergeben sich Betroffenheiten von Arten. Die entsprechenden CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist in der Anlage beigefügt.

#### 5.9 Umweltschutz

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Boden, Wasser und Luft wird durch die Gebietsausweisung aufgrund der Größe des Gebietes und der Gebietsart nicht gesehen. Zum Schutz des Grundwassers sind Festsetzungen getroffen.

#### 5.10 Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Starkregengefahrenkarten liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Daher wurde vom Verfasser durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit Abschätzungen getroffen.

Aufgrund der geringen Geländeneigung und der Topographie ist bei Starkregen mit keinem nennenswerten Zufluss von Oberflächenwasser in das Gebiet zu rechnen.

## 6. Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB - Planinhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

*Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.*

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Der Ausschluss der Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 3 soll Nutzungskonflikte vermeiden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

#### 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ

*maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4*

#### 2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

*maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,8*

#### 2.2.3 Zahl der Vollgeschoße

*maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße: 2*

#### 2.2.4 Traufseitige Wandhöhe

*maximale zulässige traufseitige Wandhöhe, jeweils gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante)*

*für Bauplatz 1: 7,0 m*

*für die Bauplätze 2 bis 7: 6,2 m*

#### 2.2.5 Firsthöhe

*maximale zulässige Firsthöhe: jeweils gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Dachhaut (Oberkante) am höchsten Punkt des Daches*

*für Bauplatz 1: 9,5 m*

*für die Bauplätze 2 bis 7: 8,5 m*

Das Maß der baulichen Nutzung gliedert sich wie folgt:

- eine Grundflächenzahl von 0,4 um eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Fläche zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gleichzeitig möglichst niedrig zu halten;
- eine Geschossflächenzahl von 0,8 um eine maximale Ausnutzung hinsichtlich der nutzbaren Wohnflächen zu ermöglichen;
- eine maximale Zahl der Vollgeschoße von 2 um eine vergleichbare Bebauung wie das Umfeld zu ermöglichen und Gestaltungsfreiheit für das jeweilige Bauvorhaben zu erreichen;
- maximale Höhenfestlegungen sollen sicherstellen, dass das gesamte Gebiet in der Höhe im Rahmen der angrenzenden Wohnbebauungen bleibt.

Diese Werte befinden sich innerhalb der zulässigen Grenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO.

### 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO) offene Bauweise

Grundsätzlich soll eine offene Bebauung erfolgen. Dies entspricht den Bauweisen der angrenzenden Bebauungen.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hier sind großzügige Baugrenzen mit einem Abstand von 2,5 m zum Rand des Geltungsbereiches und den Verkehrsflächen bzw. 12 m zur L288 gesetzt. Somit besteht die Möglichkeit für den jeweiligen Grundstückseigentümer, das Grundstück möglichst optimal auszunutzen.

### 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

*Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme des Anbauverbotsstreifens entlang der L288, zugelassen.*

Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes für den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erreichen, sind diese baulichen Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2.6 Maximale Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

*Für die Bauplätze 1 und 2: 5 Wohnungen*

*Für die Bauplätze 3 bis 7: 2 Wohnungen*

Durch die Staffelung soll für die größeren Bauplätze 1 und 2 eine entsprechend höhere Anzahl an Wohnungen ermöglicht werden. Demgegenüber soll auf den kleinen Plätzen nur eine vergleichbare Zahl von Wohnungen wie in den angrenzenden Nutzungen möglich sein.

### 2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

*Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Grundstück im Plan eingetragen. Eine Abweichung von der festgesetzten EFH von bis zu +/- 20 cm ist zulässig. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe. Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).*

Im Rahmen eines Vorentwurfes wurde die höhenmäßige Abwicklung vorgenommen. Daraus wurde die jeweilige EFH abgeleitet.

### 2.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

*Entlang der L288 ist ein 12 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.*

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass im Anbauverbotsstreifen nur von der Straßenbauverwaltung explizit zugelassene Anlagen hergestellt werden.

### 2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,0 m. Der Hackenweg und der Gehweg entlang dieser Straße ist bereits vorhanden.

### 2.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung hat verschieden starke Lärmimmissionen von L288 für das Gebiet ermittelt. Basierend auf dieser Untersuchung wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt. In diesen Bereichen müssen die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen entsprechend hergestellt werden, damit die Bewohner nicht vom Straßenlärm beeinträchtigt werden.

### 2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

#### *Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)*

- *pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm (Apfel oder Birne) zu pflanzen*
- *bestehender Obstbaum ist zu erhalten und bei Abgang durch Obstbaum zu ersetzen*

*Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.*

#### *Stellplätze und befestigte Hofflächen*

*Verkehrsflächen, Stellplätze und Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.*

Zum Schutz des Grundwassers bei der Versickerung von Niederschlagswasser, werden Metalle für Dacheindeckungen ausgeschlossen bzw. beschränkt, die im Boden und Grundwasser Schädigungen aufgrund von Schwermetallen hervorrufen können.

Zum Erhalt der Durchlässigkeit von privaten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen. Zur Durchgrünung erfolgt für jedes Baugrundstück ein Pflanzgebot eines Baumes. Einige wenige vorhandene Obstbäume sollen erhalten werden.

### 2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen sind zur Erschließung des Bauplatzes 7 und einer externen Fläche (Flurstück 105/10 westlicher Bereich) erforderlich.

### 2.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die Abgrenzung dient der Teilung des Gebietes in einen Bereich mit bis 5 möglichen Wohneinheiten pro Wohngebäude und einen Bereich mit bis zu 2 Wohneinheiten.

## 7. Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens ist notwendig um insbesondere die Einbindung in die bestehende Bebauung sowie das Umfeld zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 74 LBO (Landesbauordnung) Baden-Württemberg.

### 3.1 *Dacheindeckung*

*Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.*

Grundsätzlich sollen reflektierende Dachflächen aufgrund der Einsichtigkeit und dem teils ländlich geprägten Umfeld ausgeschlossen werden. Daneben soll aber trotzdem die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden.

### 3.2 *Außenwände*

*Für die Außenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.*

Glänzende, reflektierende oder verspiegelte Flächen würden als störend für das Landschafts- und Ortsbild empfunden. Eine Nutzung von Sonnenenergie soll jedoch möglich sein.

### 3.3 *Garagen, Carports und Nebenanlagen*

*Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Abweichung von der festgelegten EFH zulässig.*

*Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückszufahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.*

*Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten..*

Zur optimalen Anpassung an das bestehende Gelände und die Erschließungsstraße wird eine Abweichung von der festgelegten EFH zugelassen. Um die Erschließungsstraße bei Ein- und Ausfahrten aus den Garagen und beim öffnen der Garagentore freizuhalten wird ein notwendiger Stauraum festgesetzt. Zum sicheren Erhalt des Lichtraumprofils der Erschließungsstraße und des Gehweges wird ein Mindestabstand von Verkehrsflächen festgesetzt.

### 3.4 *Stellplätze*

*Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.*

Mit dieser Festsetzung soll der Entwicklung Rechnung getragen werden, dass pro Wohnung üblicherweise 2 PKW vorhanden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Straßenverkehrsflächen nicht zu stark durch den ruhenden Verkehr genutzt werden.

### 3.5 *Entwässerung Niederschlagswasser*

*Auf jedem Grundstück ist das dort anfallende Niederschlagswasser unschädlich zu versickern. Hierbei ist die Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg anzuwenden*

Aufgrund von Bauvorhaben im nahen Umfeld ist bekannt, dass der Untergrund grundsätzlich sickertfähig ist. Aus diesem Grund erfolgt diese Festsetzung. Zur Einhaltung der qualitativen Anforderungen an eine Versickerung ist die Niederschlagswasserverordnung als Vorgabe angegeben.

### 3.6 *2. Rettungsweg*

*Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe über 8 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht*

Im Rahmen der Anhörung hat das Landratsamt Ravensburg – Brandschutz darauf hingewiesen, dass Menschenrettungsmaßnahmen bei Nennrettungshöhen über 8 m nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit möglich sind. Daher ist für Aufenthaltsräume in solchen Bereichen ein zweiter Rettungsweg erforderlich.

## 8. Hinweise

Hier sind verschiedene Hinweise und Empfehlungen für die Bepflanzung, die Beleuchtung, den Bodenschutz und die Vorgehensweise bei archäologischen Funden aufgeführt.



## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nur in geringem Umfang erforderlich und werden im Wege des Kaufs/Verkaufs von Flächen geregelt.

### Erschließung

Zur Erschließung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Diese Maßnahme wird durch den Investor durchgeführt.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist wie folgt sichergestellt.

*Wasser:* Das Plangebiet kann durch eine neue Wasserleitung in der neuen Erschließungsstraße mit Anschluss an die vorhandene Wasserversorgung von Riedhausen mit Trinkwasser versorgt werden.

*Löschwasser:* Für den Brandfall ist die örtliche Wasserversorgung hinsichtlich Wassermenge und Druck als ausreichend anzusehen.

*Abwasser:* Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Hackenweg. Das Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen wird zum Mischwasserkanal und somit zur Kläranlage geleitet. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließung werden durch den Investor getragen und gegenüber Grundstückskäufern im Rahmen von Kaufverträgen erhoben. Die restlichen gegenseitigen Verpflichtungen zwischen Gemeinde und Investor werden im Rahmen eines Vertragswerkes geregelt.

## 11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,47 ha	78,3 %
Verkehrsflächen	0,13 ha	21,7 %
Gesamt	0,60 ha	100 %

## 12. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.S.357 ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl.S.612, 613)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (GBl. S.99,100)