

**Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „OTTENBOHL II“

**vom 04.02.2014**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen möchte der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen am Standort Ottenbohl im Ortsteil Mühlhofen entgegenwirken. An diesem seefernen Standort sind Wohnbauflächen erschwinglicher als in seenäheren Wohngebieten, was der Nachfrage von jungen Familien entgegen kommen soll. Die hohe Standortgunst und die attraktive Wohnlage bedingen nun eine Erweiterung der Ortslage von Mühlhofen in Richtung Westen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrandes schafft. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen kann die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen kurzfristig erwerben, so dass die Planungstätigkeiten vorangetrieben werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 23.07.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ottenbohl II“ aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,11 ha.

# 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## Regionalplan

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben vom 30.09.1994 ist das Plangebiet weder als Vorrang- noch als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Zwischen der Ortsteilen Oberuhldingen und Mühlhofen ist eine regionale Grünstreife dargestellt, in die der Bebauungsplan aber nicht eingreift. Die Arrondierung des Ortsteils Mühlhofen mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ottenbohl II“ steht regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

## Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist das Plangebiet „Ottenbohl II“ als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

In der Sitzung am 04.03.2013 hat der Gemeindeverwaltungsverband Meersburg die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens beschlossen. Mit diesem soll die dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ in Wohnbaufläche geändert und an anderer Stelle Wohnbaufläche herausgenommen werden. Somit kann der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Im Dezember 2013 wurde im Flächennutzungsplanänderungsverfahren die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen am 28.01.2014 soll über die eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und die Vertreter der Verbandsversammlung zur

Durchführung des Feststellungsbeschlusses beauftragt werden.

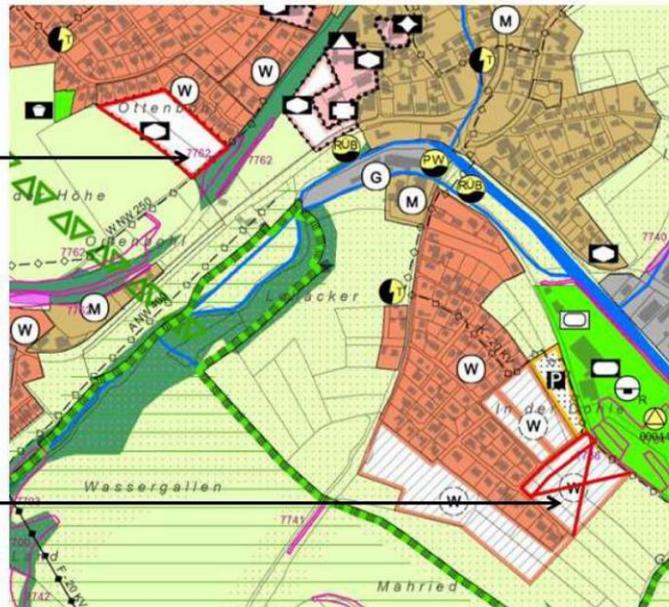
### Änderungsplanung im Rahmen der 1. Änderung des FNP 2020

#### Punkt 1.1

Mühlhofen -  
Umwidmung der  
Gemeinbedarfsfläche "KIGA  
Ottenbohl" in eine  
Wohnbaufläche "Ottenbohl"  
(Flächenumwidmung 1,1 ha)

#### Punkt 1.2

Mühlhofen -  
Herausnahme einer Teilfläche  
der geplanten Wohnbaufläche  
"Dohle Nord"  
(Flächenherausnahme 1,1 ha)



**Abbildung 1:** Auszug aus der 1. Änderung des FNP 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg

### Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan „Ottenbohl II“ ändert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ottenbohl“, rechtsverbindlich seit 20.02.1998. Der tatsächliche Bestand entspricht nicht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist bereits gänzlich an Privateigentümer veräußert. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ottenbohl“ an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung gegen landwirtschaftliche Emissionen“ festsetzt, wird diese in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung geändert.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ottenbohl“, rechtsverbindlich seit 20.02.1998 mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Ottenbohl II“ in rot

Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Region Bodensee-Oberschwaben in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, am westlichen Ortsrand des Ortsteil Mühlhofen.

Das Gelände fällt von Nordwest, ca. 427,0 müNN, nach Südost, ca. 422,0 müNN, um ca. 5 Meter. Südwestlich angrenzend besteht die Bahntrasse Salem-Uhldingen zu der eine relativ steile Böschung besteht.

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Südlich innerhalb des Plangebiets verläuft ein land- und forstwirtschaftlicher Weg, der an die „Ottenbohlstraße“ anknüpft. Im Südwesten und Westen bestehen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen auf denen vorwiegend Mais angebaut wird. Die nördliche und nordöstliche Grenze des Plangebietes wird durch bestehende Wohnbebauung „Ottenbohl“ markiert.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befinden: Flst.-Nr. 271/2, 271/3. Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befindet sich das Flurstück der „Ottenbohlstraße“ Flst. Nr. 272.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abbildung 3: Luftbildübersicht der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen mit Plangebiet in rot

## 4 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes soll eine Wohnbauflächenentwicklung stattfinden, die vor allem die Nachfrage von jungen Familien nach erschwinglichem Wohnraum stillen soll.

Innerhalb des Plangebietes können rund 17 Gebäude errichtet werden, die sich in ihrer Typologie der bereits in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude anpassen. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 440 und 590 m<sup>2</sup> und sind durch eine in der Mitte liegenden Erschließungsstraße, mit Zurückstoßmöglichkeit für Müllfahrzeuge, erschlossen. Im nordöstlichen Bereich wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ottenbohl“ gesicherte Wegeverbindung in Richtung Ahornweg aufgenommen und als Fuß- und Radweg in das neue Quartier geführt.

Um einen Übergang in die offene Landschaft zu gewährleisten ist eine Ortsrandeingrünung von 5 m an der westlichen Grenze vorgesehen. Entlang der Nord und Nordostgrenze ist ebenfalls ein 5 m breiter Grünstreifen als Puffer zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung vorgesehen, der bereits an die angrenzenden Eigentümer veräußert werden konnte. Durch Festsetzung einer Pflanzbindung in diesem Bereich wird gewährleistet, dass die bestehende Begrünung erhalten bleibt.



Landesstraße L 201. Diese bindet in ca. 2 km Entfernung mit der Bundesstraße B 31 und anschließend in ca. 20 km mit der Autobahn A 98 an das überregionale Verkehrsnetz an. In Richtung Norden besteht eine Verbindung nach Salem und nach Osten in Richtung Markdorf.

In ca. 1,5 km befindet sich der Bahnhof Unteruhldingen, der einen Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz bietet. Der Bahnhof bietet in Richtung Osten Verbindungen nach Markdorf und Friedrichshafen, in Richtung Westen nach Überlingen.

Angrenzend vorhandene Versorgungsleitungen können genutzt und ausgebaut werden, um den Bebauungsplanbereich zu erschließen. Für das Plangebiet wird ein in Schmutz- und Regenwasser getrenntes Entwässerungssystem eingerichtet. Die neue Schmutzwasserleitung, wird auf Höhe des Ahornweges, an das bestehende Kanalsystem der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen angeschlossen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser, über den neu gelegten Kanal, unter der Bahntrasse und der Landesstraße L 201 hindurch, in die „Seefelder Ach“ einzuleiten. Die Umsetzung der Planung wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### Schalltechnisches Gutachten

Eine schalltechnische Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg angefertigt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend Auszug aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung:

*„Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionsansätze wurde eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt.*

*Die Ergebnisse zeigen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich tags mit bis zu 1 dB (A) und im Zeitbereich nachts von bis zu 6 dB (A) kommt. Schallschutzmaßnahmen werden somit erforderlich*

*Im vorliegenden Fall scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte tags und der Maßgeblichkeit der von der Schienenstrecke im Zeitbereich nachts verursachten Immissionen sowie der Unverhältnismäßigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Schiene aus. Der erforderliche Schallschutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten“.*

Die notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen integriert. Auf die Festsetzungen im Textteil zum vorliegenden Bebauungsplan und die ausführlichen Ergebnisse der schalltechnischen

Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Ottenbohl II“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 08.11.2013) wird verwiesen.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG des Büro 365° Freiraum + Umwelt hat ergeben, dass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Auf die „artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Ottenbohl“ in Uhldingen-Mühlhofen“, 365° Freiraum + Umwelt, Überlingen, 10.07.2013 (Anlage des Bebauungsplanes) wird verwiesen.

## **7 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Umweltbericht des Büro 365° freiraum + umwelt:

### **„Auswirkungen der Planung**

*Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Wohngebiet Ottenbohl II“ ergeben sich durch Überbauung und Bodenversiegelung von rd. 0,54 ha erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens.*

*Für das Schutzgut Wasser wird es durch die Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen, was jedoch durch die geplante Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser minimiert wird. Laut Entwurf der Hochwassergefahrenkarte (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg 2013) ist das Plangebiet nicht von HQ-100-Flächen betroffen.*

*Für das Schutzgut Klima sind Beeinträchtigungen hinsichtlich zusätzlicher Schadstoffemissionen aus dem Verkehr sowie einer erhöhten Wärmeabstrahlung der befestigten Flächen zu erwarten. Die für die Kaltluftentstehung bedeutsamen Ackerflächen gehen verloren. Die Beeinträchtigungen können durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen weitgehend minimiert werden. Eine geringe Änderung des Lokalklimas ist zu erwarten.*

*Für das Schutzgut Landschaft gehen überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen durch Bebauung verloren. Das Landschaftsbild wird sich dadurch nicht wesentlich verändern. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird das Wohngebiet weitgehend in die Landschaft eingebunden. Dennoch ist der Eingriff in die Landschaft dauerhaft und erheblich.*

*Der zusätzliche Verkehr durch die geplante Wohnbaunutzung ist aufgrund der bestehenden, leistungsfähigen Erschließungsstraßen und des bestehenden Verkehrsaufkommens nicht erheblich. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden der im Wohngebiet lebenden Menschen zu erwarten.*

*Für die Erholungsfunktion sind geringe Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits vorbelastet und bezüglich der Erholungsnutzung als nachrangig eingestuft wurde. Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vor allem am südwestlichen Rand des Gebietes, werden die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Einsehbarkeit aus südwestlicher Richtung von den höher gelegenen Punkten reduziert.*

*Mit der Überbauung von Ackerflächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung verloren.*

*Die Lebensraumqualität der umliegenden Habitatstrukturen wird nicht von den Lärm- und Lichtimmissionen des Wohnbetriebs beeinträchtigt. Durch den geplanten 5 m breiten Grünstreifen entlang des südwestlichen Siedlungsrandes, die privaten Grünflächen und die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum werden wieder Habitatstrukturen geschaffen, die aber von anderer Qualität und Charakter sind.*

#### **Maßnahmen und Eingriffs-Kompensationsbilanz**

*Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Minimierung von Lärmimmissionen und Lichtemissionen sowie zur Begrünung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Parkplatze im Wohngebiet.*

*Außerhalb des Geltungsbereichs ist als Kompensationsmaßnahme die Umwandlung von Acker in Hanglage in extensives Grünland auf einem Teil des Flst. Nr. 432 (Gemarkung Mühlhofen) vorgesehen.*

*Der Eingriffsschwerpunkt der Wohngebietsentwicklung liegt im Verlust von Böden. Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist das Kompensationsdefizit von 59.891 Ökopunkten in vollem Umfang ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Prüfung nicht zu erwarten.“*

## **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren, soll der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen entgegengewirkt werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen, entsprechen nicht der Gebietscharaktere-

ristik in dieser Ortslage und sind an anderer Stelle der Gemeinde städtebaulich besser situiert.

Die Unzulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben resultiert aus der durch diese Betriebe generierten Auswirkungen durch Andienung und Produktion und damit u.a. aus Rücksichtnahme auf die nachbarlich vorhandene und entstehende Wohnbebauung.

Anlagen für sportliche Zwecke sind, neben Allgemeinen Wohngebieten, auch in Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten und in Gewerbegebieten zulässig. Es ist daher städtebauliche Zielsetzung, Anlagen für sportliche Zwecke daher an anderer, eher geeigneter Stelle in der Gemeinde vorzusehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in Form von Ferienwohnungen begründet sich durch die Lage des Plangebietes in der touristisch bedeutungsvollen Bodenseeregion.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

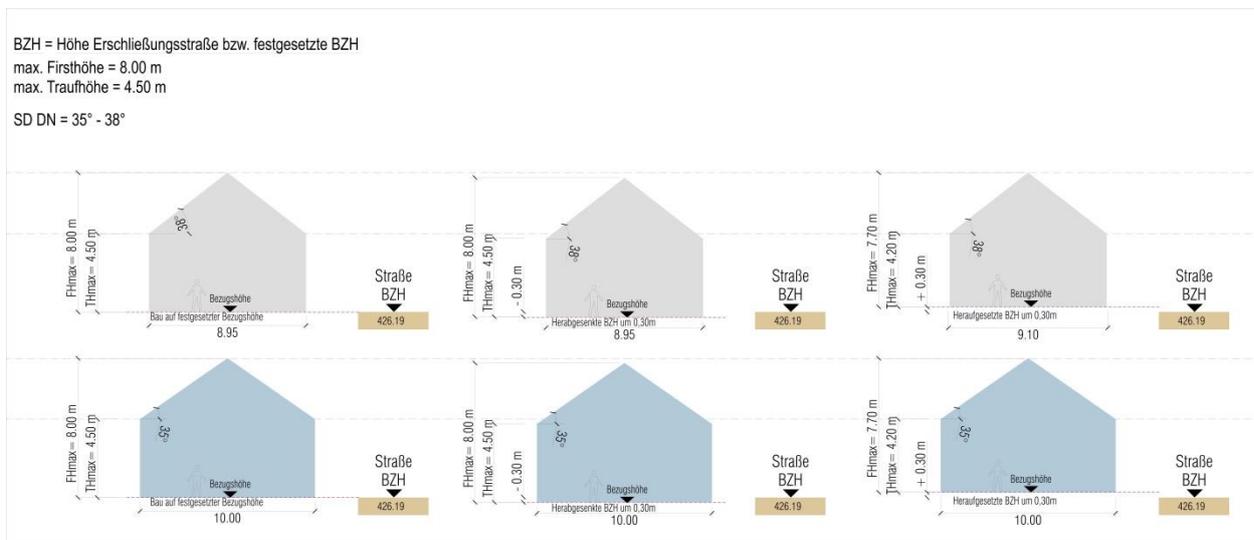
Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Als Bezugshöhe wird für die Gebäude, die direkt an der neuen Erschließungsstraße liegen, die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Für die Gebäude die weiter entfernt von der Erschließungsstraße liegen, wurde eine gemittelte Bezugshöhe zwischen vorhandenem Gelände, möglichem neuen Gelände und geplanter Straßenhöhe festgesetzt. Dies ermöglicht die Einbindung der rückwertigen Gebäude in ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus First- und Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe und dem Dachneigungsbereich ist eine mögliche Bebauung innerhalb der nachfolgend dargestellten Hüllkurve möglich.

Wird die Möglichkeit der Erhöhung der Bezugshöhe um + 0,30 m in Anspruch genommen reduzieren sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen entsprechend. Beispiel: festgesetzte Bezugshöhe 426,19 m üNN. Erhöhung der Bezugshöhe auf 426,49 m üNN. Die maximal zulässige Firsthöhe reduziert sich um 0,30 m, d. h.  $TH_{max}=4,50$  m und  $FH_{max}=7,70$  m.

Wird die Bezugshöhe um -0,30 m Herabgesenkt, so erhöhen sich die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe nicht. D. h.  $TH_{max}=4,50$  m und  $FH_{max}=8,00$  m. Diese Regelungen gewährleisten ein städtebaulich einheitliches Bild ohne das überhöhte Gebäude die maximale Höhe der Dachlandschaft durchstoßen.



**Abbildung 5:** Beispielhafte Bebauungsvarianten mit 38° (oben) und 35° (unten) Dachneigung aufgrund der getroffenen Festsetzungen.

### A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die städtebauliche Situation, die innerhalb des städtebaulichen Konzeptes untersucht wurde.

### A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die Einschränkung im Bereich pz 2 dienen dem Schutz der Pflanzungen.

### A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

### A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die gekennzeichneten Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend groß, sodass zusätzliche Flächen außerhalb des Baufensters für Garagen und Carports nicht benötigt werden. Das zurückspringen von Garagen und Carports von der Erschließungsstraße bewirkt ein ruhiges städtebauliches Bild und verhindert, dass Garagenbauwerke zu sehr in den Vordergrund treten.

## **A7 Nebenanlagen**

Die Festsetzungen wurden aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen gewählt. Dies verhindert eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes und ermöglicht ein einheitliches Ortsbild.

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der Bodenbeschaffenheit innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser gemäß gesetzlicher Bestimmung in die „Seefelder Aach“ eingeleitet. Dies unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf und schützt das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen.

### **A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. Die Festsetzungen dienen dem Teilerhalt der Bodenfunktion, der Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, der Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses sowie der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

### **A8.3 Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

### **A8.4 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

## **A9 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

Das Plangebiet ist dem maßgebendem Einfluss der L 201 und der Schienenstrecke 731 (Radolfzell – Lindau) ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden bereichsweise im Bereich des Bebauungsplans überschritten. Es sind daher ggf. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den Lärm abgewandten Gebäudeseiten, d. h. , dem im Lageplan der schalltechnischen Untersuchung nicht farblich markierten Seiten, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche ermittelt.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, werden zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 empfohlen.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung pb – Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen**

Die Festsetzung dient dem Erhalt der bestehenden Heckenstruktur und sichert die ökologische Wertigkeit der vorhandenen Struktur. Aus städtebaulicher Sicht gliedert sie das Wohngebiet.

## **A10.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohnbaugebietes und zum anderen der Auflockerung der Bebauung, Einbindung in den Landschaftsraum und Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei.

Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

### **Pflanzzwang 2 (pz 2) –Eingrünung**

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

## **A11 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

## **A12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen gemäß § 135 a-c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung.

## **A13      Aufschiebend bedingte Festsetzungen / Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Um eine langfristige Erweiterbarkeit des Plangebietes in Richtung Westen nicht einzuschränken, wird die Option eines Anschlusses offen gehalten. Solange es jedoch keinen angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt, gibt es für diesen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche kein Erfordernis, so dass diese Fläche begrünt werden kann.

## **9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **B1.1 Dachgestaltung**

##### **Dachform / -neigung**

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten, dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild sowie an dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ottenbohl“. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

##### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Auch hier orientieren sich die Festsetzungen an der bestehenden Wohnbebauung und dem Bebauungsplan „Ottenbohl“. Die Festsetzungen sollen zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild beitragen.

##### **Dachdeckung**

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der exponierten Hanglage nicht zugelassen. Die mögliche Begrünung der Dächer von Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

#### **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

### **B2 Werbeanlagen**

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

### **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Fläche und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Um ein städtebaulich attraktives Gesamtbild des Wohngebietes zu erreichen, wird die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche festgesetzt. Um notwendige Lichtraumprofile für die Erschließungsstraßen freizuhalten, wird der Abstand von Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Festsetzung von lebenden Einfriedungen, blickoffenen Zäunen und die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern haben ebenfalls gestalterische Gründe.

## **B4 Ordnungswidrigkeiten**

Die Festsetzung dient im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 der rechtssicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlungen gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (hier die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften bußgeldbewehrt werden.

## **10 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 11.170 m<sup>2</sup> großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.7.456 qm (67 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche (max. GRZ 0,45)	ca.3.355 qm
Private Grünfläche:	ca.1.964 qm (18 %)
öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung und Fuß- und Radweg:	ca.1.751 qm (15 %)

## **11 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die überplanten Flurstücke befinden sich in Privatbesitz, werden aber kurzfristig von der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen erworben. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung der Grundstücke werden diese an private Interessenten veräußert.

Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zum Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde bereits in die Wege geleitet.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanverfahrens kann die starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen etwas gestillt werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in der Gemeinde Neuansiedeln wollen oder sich aber innerhalb der Gemeinde umorientieren wollen, zu Gute kommen.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Uhldingen-Mühlhofen, den 05.02.2014

.....

Edgar Lamm  
Bürgermeister