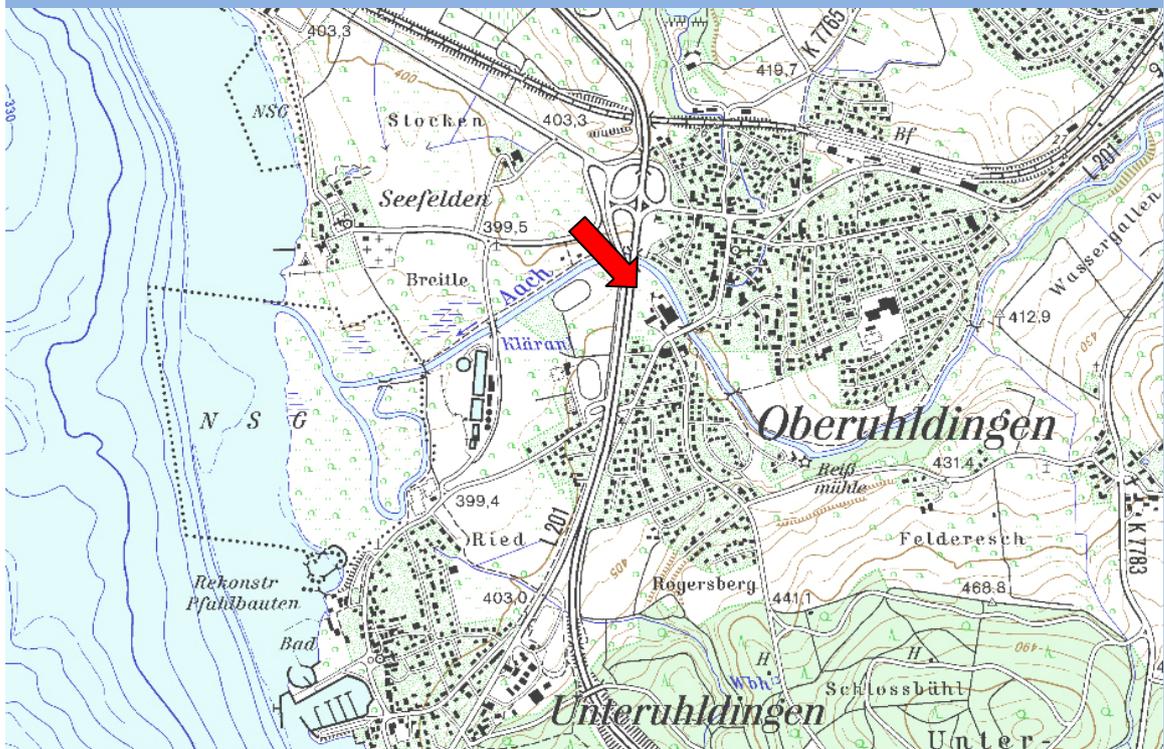


Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Ölgarten`, Oberuhldingen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: Werner Wohnbau GmbH & Co. KG Beroldingerstr. 17 78078 Niedereschach
Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan



Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Ölgarten`, Oberuhldingen
(Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, Februar 2017)

Artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes (SeeConcept,
Uhldingen-Mühlhofen, 10.05.2016, ergänzt am 12.10.2016)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Ölgarten", Oberuhldingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 04.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ölgarten", Oberuhldingen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die
Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I
1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017
(BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber.
S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23. Februar
2017 (GBl. 2017, S. 99, 103)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017
(GBl. 2017, S. 99, 100)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 04.07.2017
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften vom 04.07.2017

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Pflanzenliste vom 04.07.2017

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....
.....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den.....
.....
E. Lamm, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig sind:

- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundfläche (GR),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundflächen (GR) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den jeweiligen Baufenstern festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh).

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Roh-Fußboden und der Oberkante Dachfirst.

Sie ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den jeweiligen Baufenstern festgesetzt.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Hausgruppen.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag in den jeweiligen Baufenstern festgesetzt.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Zweckbestimmung:

- Anbauabstand zur Bundesstraße 31

Innerhalb des Anbauabstandes sind Parkierungsflächen, Garagen und andere Nebenanlagen als Hochbauten sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich / Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr.

7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hierfür ausgewiesenen Flächen einzuleiten. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Die erforderlichen Notüberläufe sind an die nördlich an das Plangebiet angrenzende Seefelder Aach anzuschließen.

10.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

10.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

- A = Spielplatz,
- B = Retentions- und Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser,
- C = Standort für eine Baumreihe gem. Pflanzenliste,
- D = Verkehrsbegleitgrün,
- E = Standort für einen begrünten Zaun,
- F = Gewässerrandstreifen

ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

11.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

11.1 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und -stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so anzuordnen, dass sie keine Abstrahlung in Richtung der Seefelder Aach aufweisen.

11.2 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im Bereich der entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs anzulegenden Baumreihe Nisthilfen unter fachlicher Aufsicht wie folgt anzubringen:

- 5 St. Nisthöhlen für Vögel (Nisthöhle 1B, Fa. Schwegler, Fluglochweite 32 mm

Anbringungshöhe 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost.

- 2 St. Fledermaus-Nisthilfen (Flachkasten 1FF, Fa. Schwegler),
- 3. St. Fledermaus-Nisthilfen (Nisthöhle 1 FD, Fa. Schwegler),

Anbringungshöhe 5,00 m, mit freier Anflugschneise.

Die Kästen sind zu warten (außer wartungsfreie Fledermauskästen) und bei Abgang zu ersetzen.

12.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

12.1 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungs-bereich der Bundesstraße 31 und der Landesstraße 201. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vom Februar 2017 vor. Die Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

Die Wohnungsgrundrisse sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen ist an allen Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) für Außenbauteile wie folgt einzuhalten:

- innerhalb des Lärmpegelbereichs I und II ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB.

Liegen Schlafräume (auch Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III oder darüber, sind diese mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

12.2 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna darf das Abräumen des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna – nicht in der Zeit vom 01.03 – 30.09. - erfolgen.

13.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis -Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasser-absenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor ([Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/iA1w](http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/iA1w)).

Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich.

4. Archäologische Denkmalpflege

Direkt aus dem angrenzenden Bereich wurden 2006 Hölzer einer Mühle geborgen - weitere entsprechende Funde oder Befunde im jetzt überplanten Bereich sind nicht auszuschließen. Weiterhin liegt das Areal unterhalb der 400 m Höhenlinie unmittelbar neben der Seefelder Aach und damit im ursprünglichen Mündungs-bereich des Flusses in den Bodensee.

Da am seewärtigen Rand des Naturschutzgebietes "Seefelder Aachniederung" verschwemmte bronzezeitliche Hölzer von einer in der Aachniederung anzunehmenden Siedlung bekannt sind, ist deren Vorhandensein im jetzt überplanten Bereich durchaus möglich, auch können Schiffswracks zutage treten.

Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Klärung der Situation archäologische Sondagen notwendig, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen:

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle; torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: bodo.dieckmann@ rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, .E-Mail: bodo.dieckmann@ rps.bwl.de) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

6. Randeinfassungen

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und

- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

8. Nutzungsrecht der privaten Verkehrsflächen durch die Straßenbauverwaltung

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen dürfen von der Straßenbauverwaltung zur Prüfung und Unterhaltung der Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße 31 jederzeit genutzt werden.

9. Bundesstraße 31

Der B 31 sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen

Im Bereich des Straßenkörpers der B 31 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der B 31 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

Entlang der Lärmschutzwand an der B 31 sind Geländeauffüllungen zur Straßenböschung hin unzulässig.

10. Emissionen und Immissionsschutz

Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der B 31. Das Baugebiet ist somit durch die B 31 stark vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen bzw. deren Erweiterungen nicht beteiligen kann.

11. Artenschutz

Bei Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Die Stämme der zu fällenden Birken und des in der artenschutzrechtlichen Einschätzung genannten Baumes Nr. 16 (Walnuß) sind zu sichern und auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. St. Nr. 128, Gemarkung Mühlhofen, als Lebensstätte für holzbewohnende Käferarten und deren Entwicklungsformen zu lagern.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung als Baumreihe parallel zur Bundesstraße 31

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

2. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium („Plena“)	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

3. Baumpflanzungen entlang der Seefelder Aach

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silber-Weide

3. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Wildrosen, z.B.		
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielflächen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

4. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich		
<i>Buxus sempervirens</i>	-	Buchsbaum
<i>Philadelphus coronarius</i>	-	Bauern-Jasmin
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe
Strauchrosen		

5. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Buxus sempervirens</i>	-	Buchs
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster

6. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Clematis montana</i>	-	Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Vitis vinifera</i>	-	Wilder Wein

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Begrünung des Zaunes entlang der Verkehrsfläche

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Clematis montana</i>	-	Anemonen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe

8. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten (gem. Pkt. 6.1 der örtlichen Bauvorschriften)

Botanischer Name		Deutscher Name
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Lonicera henryi</i>		Immergrünes Geißblatt

9. Extensive Dachbegrünungen

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation,

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ölgarten", Oberuhldingen, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ölgarten“, Oberuhldingen, Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer ausschließlich als extensiv begrünte Dächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

- 35°.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, hellgraue oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

Putzfassaden,

- Ziegelfassaden,
- Natursteinfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

5.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste Nr. 1. oder Nr. 2. zu pflanzen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasser-gebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist als Begrenzung zu den Nachbargrundstücken Fl. St. Nr. 93/1 und 93/24 ein 1,50 m hoher, begrünter Zaun anzulegen (Begrünung gem. Pflanzenliste). Der Zaun ist kleintierdurchlässig zu gestalten. Der Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und dem Gelände soll mindestens 15 cm betragen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

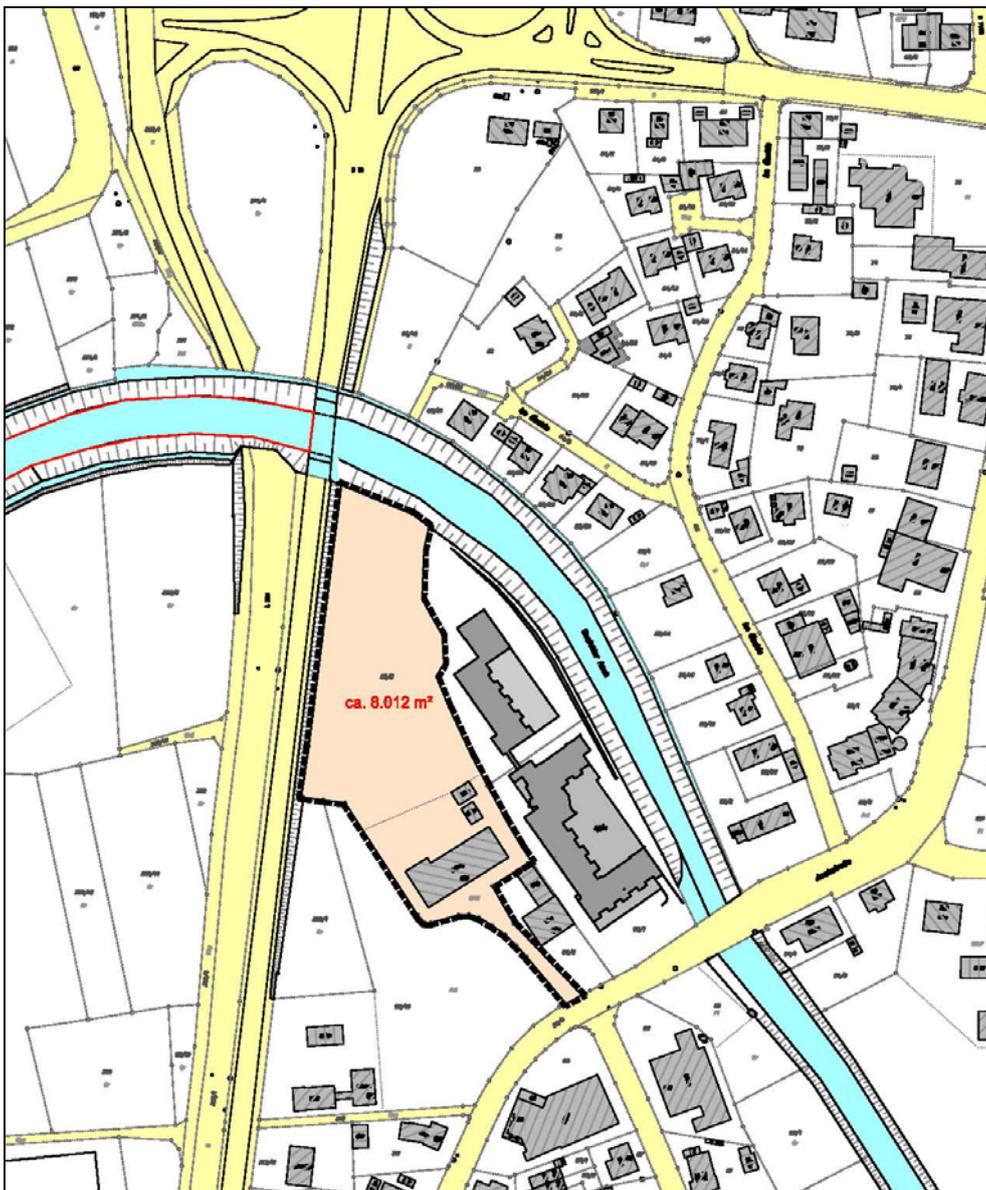
Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des westlichen Ortskerns des Teilortes Oberuhdingen der Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,801 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Seefelder Aach,
- im Westen von der Bundesstraße 31 und der parallel dazu verlaufenden Landesstraße 201,
- im Süden vom Betriebshof eines Landschaftsbaubetriebes und einem Abbruchgebäude,
- im Osten vom 'Wohnpark Seefelder Aach', einer Senioren-Wohnanlage mit betreuten Wohnungen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt i. M. auf ca. auf ca. 399.00 m ü. NN und umfasst das Grundstück:

- Fl. St. Nr. 93/2 - Zufahrt, Abbruchgebäude, Brachland, Gartengrundstück.

2. Planungserfordernis + Planungsziele

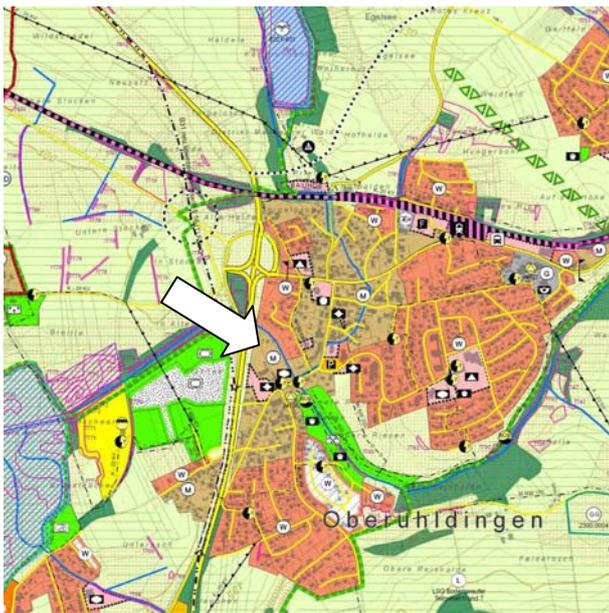
Die Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen ist ein bevorzugter Wohnstandort am nördlichen Bodenseeufer und hatte in den vergangenen Jahrzehnten eine dynamische Entwicklung zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist ungebrochen. Die Gemeinde bemüht sich, dezentral kleinere Baugebiete im Rahmen der ortbildverträglichen Nachverdichtung, zur Abrundung von Ortsrandlagen oder zur Revitalisierung von Brachflächen auszuweisen. So konnten in den letzten Jahren in Mühlhofen das Baugebiet 'Ottenbohl II' mit 17 Baugrundstücken, sowie in Oberuhldingen die Gebiete 'Unterösch' mit 6 Baugrundstücken und 'Krummes Land III' mit 5 Baugrundstücken entwickelt werden.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein seit vielen Jahren brach liegendes Gelände, das auf kleineren Teilflächen extensiv als Gartenland genutzt wird. Die bestehende Bebauung ist marode und zum Abbruch vorgesehen. Die schwierige Benachbarung unmittelbar zur vielbefahrenen Bundesstraße 31 wird durch die unmittelbare Lage zur Ortsmitte aufgewogen. Nahezu alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die geplante Bebauung mit Reihenhäusern stellt eine Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete dar, die in weiten Teilen durch freistehende Einzelhäusern und in Richtung Ortskern von Mehrfamilienhäusern geprägt sind.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist der Geltungsbereich größtenteils als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Parallel zur Bundesstraße 31 erstreckt sich eine schmale Grünfläche. Aufgrund der äußerst angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt sollen bevorzugt kostengünstige Baugrundstücke entwickelt und das Plangebiet daher als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Gem. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (ohne Maßstab)

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan ist Uhldingen-Mühlhofen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung sowie als Schwerpunkt für Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Befriedigung des Bedarfs an Bauflächen für die natürliche Bevölkerung und für den inneren Bedarf (Eigenbedarf).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die behutsame, ortsbildverträgliche Nachverdichtung des bestehenden Areals,

die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.012 m², die gesamte zulässige Grundfläche beträgt 1.434 m² (ohne Straße und Nebenanlagen).

Das Plangebiet ist im Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt die Bundesstraße 31 an. Die Erschließung erfolgt über die Aachstraße.

Mögliche Umweltauswirkungen betreffen die Überbauung und Versiegelung bislang un bebauter Flächen und den Verlust des Baumbestandes, der aber durch Pflanzgebote für Bäume ersetzt werden kann. Erhebungen zu möglicherweise vorhandenen geschützten Arten erfolgen ab Mai 2016.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern von Oberuhdingen und den 'Wohnpark Seefelder Aach' an. Es ist derzeit mit einem zum Abbruch vorgesehenen Hauptgebäude und kleineren Nebengebäuden bebaut und liegt größtenteils brach. Kleinere Flächen werden als Gartenland genutzt.



Luftbild



Blick von Norden über das Plangebiet



Blick von Südwesten in Richtung Bundesstraße 31, im Hintergrund die Straßenbrücke über die Seefelder Aach



Baumreihe mit Birken entlang der westlichen Grenze des Plangebietes



Mit Efeu überwuchertes Stamm einer Birke im Plangebiet

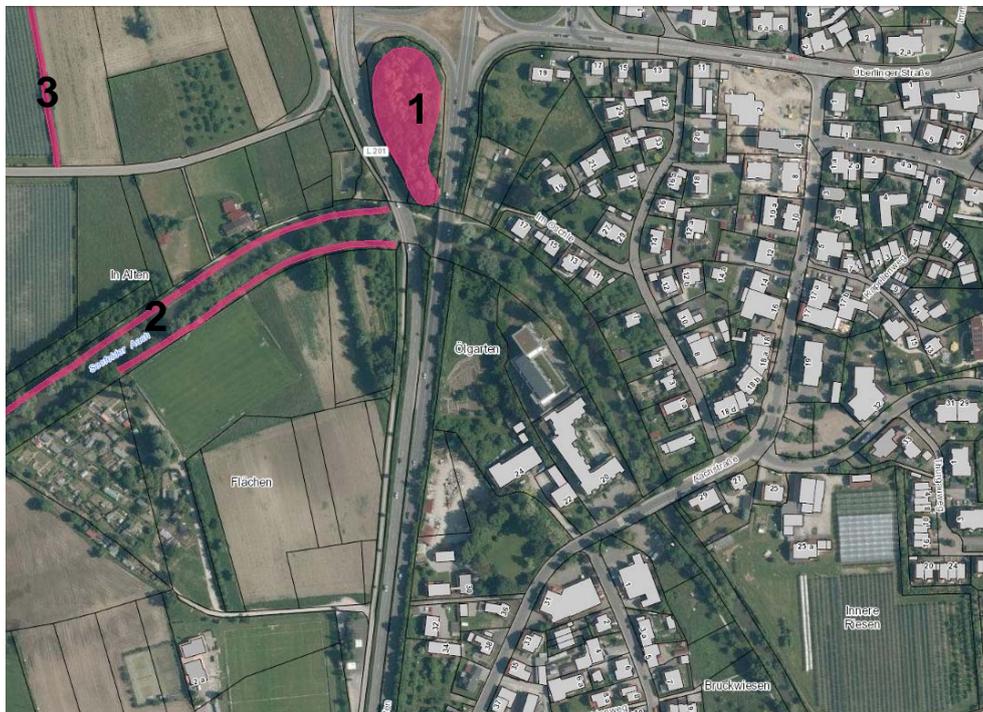
Alle Bilder Dezember 2015

Die nicht als Gartenland genutzten Flächen sind teilweise dicht mit Brombeeren überwuchert. Zur Bundesstraße 31 hin erstreckt sich eine Wiesenböschung.

Der Baumbestand im Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Lärche (*Larix decidua*) und einer Walnuß (*Juglans regia*), die beide im Bereich künftiger Bauflächen bzw. Verkehrsflächen stehen. Eine Baumreihe entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs besteht aus stattlichen Birken, die – teilweise bis in die Kronen – dicht mit Efeu überwuchert sind. Die befestigten Flächen des angrenzenden 'Wohnparks Seefelder Aach' reichen bis unmittelbar an die Stämme heran.

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §32-Biotope.



LUBW-Kartierung

Im Umfeld zeigt die LUBW-Kartierung folgende geschützten Biotope:

- | | | | |
|-----|-------------------------|---|--|
| 1 - | Biotop-Nr. 182214357777 | - | Feldgehölz auf Verkehrsinsel der B31 bei Oberuhdingen |
| 2 - | Biotop-Nr. 182214357772 | - | Uferbewuchs Seefelder Aach zwischen Oberuhdingen und NSG |
| 3 - | Biotop-Nr. 182214357776 | - | Weidenhecke und Schilf 'Seefeldergaß' östlich Seefeld. |

Die Struktur des geschützten Biotopes 2 – Uferbewuchs Seefelder Aach erstreckt sich über die kartierten Bereiche hinaus entlang der Uferböschungen und grenzt im Norden an das Plangebiet an.

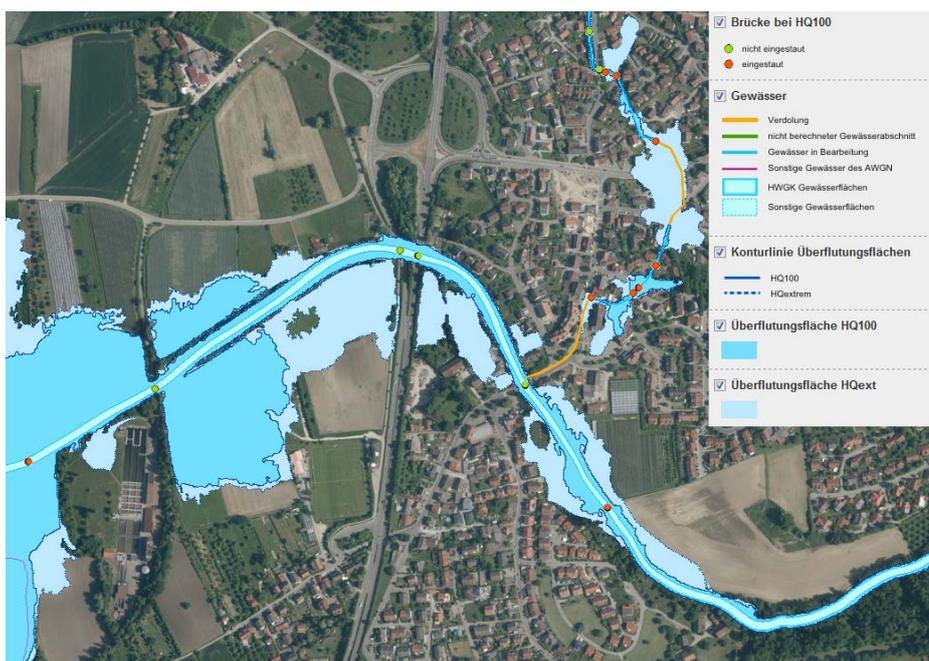


Gewässerkartierung LUBW

Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die 'Seefelder Aach', ein insgesamt ca. 52 km langer Flusslauf, der als 'Linzer Aach' seinen Ursprung in einem Moorgebiet bei Herdwangen / Landkreis Sigmaringen hat und als 'Salemer Aach' durch das Salemer Tal verläuft. Er mündet im Bereich des Naturschutzgebietes 'Seefelder Aachmündung' im Teilort Unteruhldingen in den Bodensee. In Uhldingen-Mühlhofen befindet sich ein Pegel der Hochwasservorhersagezentrale Baden-Württemberg. Die Pegelnullpunkthöhe liegt bei 397,61 m ü. NN.

4.2 Hochwasser

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Überflutungsfläche HQextrem.



Hochwassergefahrenkarte

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler. Vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart erfolgte jedoch folgender Hinweis:

„Südlich des überplanten Areals stand eine im 11. Jh. erstmals archivalisch belegte Mühle (1111 „Happinmuhli“).

Durch das nun zur Bebauung vorgesehene Gelände verläuft randlich (östliche Parzellengrenze) der einstige Mühlkanal; am südlichen Rand sind möglicherweise Überreste einer zur abgegangenen Happinmühle gehörenden Bebauung (beiges Gebäude auf beiliegender Karte) zu erwarten. Direkt aus dem angrenzenden Bereich wurden 2006 Hölzer einer Mühle aus dem 16. Jh. n. Chr. geborgen sowie Pfahlstellungen aus der Zeit um 1000 n. Chr.“

Die weitere Vorgehensweise wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Denkbar sind vorbereitende Untersuchungen und ggfs. Rettungsgrabungen im Rahmen der noch ausstehenden Baugrunduntersuchung.

5. Planung / Vorhaben

Das Vorhaben sieht die Realisierung von insgesamt 24 Hauseinheiten als Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise vor. Die Gebäude gruppieren sich entlang einer kleinen Wohnstraße, die von der Aachstraße abzweigt, nach Norden führt und in einer Wendeanlage endet. Sie ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die erforderlichen Garagen, Stellplätze, Fahrrad-Abstellplätze und Müllflächen sind an dieser Straße angeordnet. Die direkte fußläufige Erschließung der einzelnen Hauseinheiten erfolgt über Fußwege, die von der Wohnstraße abzweigen. Zwischen der Erschließungsstraße, der nördlichen Hausgruppe und der westlich angrenzenden Bundesstraße 31 ist eine private Grünfläche ausgewiesen, die neben einem kleinen Spielplatz auch Retentionsflächen für das anfallende Oberflächenwasser enthält.

Das Ziel einer kostengünstigen und familiengerechten Bauweise wird durch knappe Grundstückszuschnitte und kompakte Bauformen erreicht. Die zulässigen Bauhöhen ordnen sich dem im Osten benachbarten 'Wohnpark Seefelder Aach' deutlich unter. Die Dächer weisen ausgeprägte Dachneigungen auf, Dachaufbauten und – einschnitte sind nicht zulässig. Dadurch entsteht trotz der verdichteten Bauweise ein ruhiges, harmonisches Siedlungsbild, das durch Pflanzgebote für Bäume unterstützt wird.

Die Planung stellt ein attraktives Angebot auf dem angespannten Grundstücks- und Wohnungsmarkt in der Bodenseeregion dar und ermöglicht auch einem Personenkreis die Bildung von Wohnungseigentum, für die das klassische freistehende Einfamilienhaus mit entsprechend großem Grundstück nicht erschwinglich wäre.

5.1 Art der baulichen Nutzung

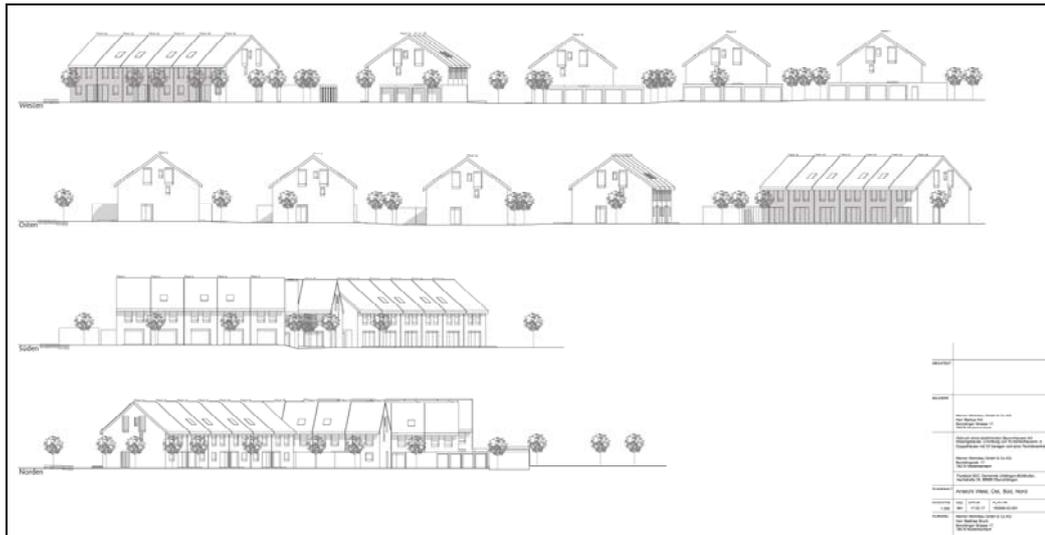
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie entweder die Erschließungssituation oder die Gesamtstruktur des verdichteten kleinen Wohnquartiers überfordern würden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen) oder aber bevorzugt in der Ortsmitte untergebracht werden sollen (Anlagen für Verwaltungen). Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).



Lageplan mit Erdgeschoss-Grundrissen (ohne Maßstab)



Ansichten West, Ost, Süd und Nord (ohne Maßstab)



Schnitte (ohne Maßstab)

Alle Pläne Werner Wohnbau GmbH & Co.KG / Studio A, Markus Hanawitsch, Freier Architekt, Salem

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche ist für jedes Baufenster im m² festgelegt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Sie orientiert sich exakt am vorliegenden Vorhaben.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Dadurch werden flexible, familiengerechte Grundrisse möglich.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 10,04 m. Sie orientiert sich ebenfalls am Vorhaben und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

5.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern. Sie ermöglicht die angestrebte kompakte Siedlungsform.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig definiert und orientieren sich am Vorhaben. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Standorte für Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes genau festgelegt. Sie sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

Private Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Die Flächen entlang der Bundesstraße 31 enthalten neben einem kleinen Kinderspielplatz und dem Standort für eine Baumreihe auch die erforderlichen Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs soll ein begrünter Zaun angelegt werden, der kleintierdurchlässig zu gestalten ist. Der innerhalb der privaten Grundstücksflächen gelegene Gewässerrandstreifen entlang der Seefelder Aach ist ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen.-

Pflanzgebote für Bäume

Entlang der Verkehrsflächen und auf der privaten Grünfläche sind Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Sie stellen den Ersatz des wegfallenden Baumbestandes dar, gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Während der Vegetationszeit wirken die Bäume als Feinstaubfilter.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Sind nicht zulässig und unterstützen das angestrebte ruhige Erscheinungsbild des Bauquartiers.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

Werbeanlagen, Automaten

Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet die verträgliche gewerbliche Nutzung in begrenztem Umfang möglich. Da diese im Regelfall mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden ist, sind hierfür Festsetzungen zur Größe und Gestaltung erforderlich. Diese wurden in der vorliegenden Planung so gewählt, dass der angestrebte Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

Antennen, elektrische Freileitungen

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes und gerade auch bei verdichteten Bauformen von hoher Bedeutung. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unerwünscht. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

5.5 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in offenen Mulden gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in die Seefelder Aach eingeleitet werden. Für die notwendigen Straßenabläufe im Bereich der Erschließungsstraße werden voraussichtlich Filtereinsätze erforderlich. Die genaue Planung wird mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

5.6 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Bundesstraße 31 und ist erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Das Regierungspräsidium Tübingen erstellt derzeit eine Lärmschutzwand entlang der B 31, deren Trasse im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt ist. Vom Ingenieurbüro Langenbach wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass auch mit der geplanten Lärmschutzwand die schalltechnischen Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 nicht eingehalten werden können. Es wurden deshalb zwei zusätzliche Maßnahmen untersucht:

- zusätzliche kleinere Lärmschutzwände in Immissionsortnähe,
- oder
- die Erhöhung der geplanten Schallschutzwand um 1,00 m.

Dabei ergab sich, dass die Erhöhung der geplanten Wand um 1,00 m eine insgesamt höhere Wirkung auf das Plangebiet entfaltet als zusätzliche kleinere Wände. Mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde daher die Erhöhung der geplanten Wand zu Lasten des Vorhabenträgers vereinbart. Die in einem früheren Planungsstadium entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Erschließungsstraße wurde nach Westen verlegt und damit der Abstand zwischen der Bundesstraße 31 und der Wohnbebauung vergrößert. Die Straße greift in den Anbauabstand zur B 31 ein. Dies wird vom Regierungspräsidium Tübingen zugunsten eines verbesserten Lärmschutzes akzeptiert.

Für das Plangebiet gelten gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - folgende schalltechnische Orientierungswerte :

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags (6 – 22 Uhr) 55 dB(A)
	Nachts (22 – 6 Uhr) 45 dB(A) Verkehrslärm.

Als Grenze zur erheblichen Belästigung sind die etwas höheren Werte der 16. BImSchV zu betrachten:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags (6 – 22 Uhr) 59 dB(A)
	Nachts (22 – 6 Uhr) 49 dB(A) 9.

Schwelle der Gesundheitsgefährdung gem. aktueller Rechtsprechung:

tags (6 – 22 Uhr) 59 dB(A)
Nachts (22 – 6 Uhr) 49 dB(A) 9.

Die aktualisierte schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Langenbach kommt Ergebnis, dass im Vergleich zur früheren Planung (Erschließungsstraße auf der Ostseite des Plangebietes) folgende Verbesserungen erreicht werden konnten:

- Reduktion der maximalen Überschreitung der Orientierungswerte
tags von 12 auf 9 db(A)
nachts von 15 auf 13 db(A),
- Reduktion der Fassaden mit Überschreitungen oberhalb von 10 dB(A)
tags von 1 auf 0
nachts von 9 auf 7,
- Reduktion der Außenwohnbereiche mit Überschreitungen von 12 auf 10.

Durch die Reduktion der Beurteilungspegel liegen die höchsten berechneten Pegel außerhalb des gesundheitsgefährdenden Bereichs.

Die Beurteilungspegel wurden für insgesamt 120 Immissionsorte ermittelt. Für die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche gilt jeweils ein erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Es beträgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)N	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Ein Großteil der Immissionsorte liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche I – III, elf Immissionsorte sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Neben einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form der bereits genannten, um einen Meter erhöhten Lärmschutzwand werden daher an den Immissionsorten weitere Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählt die Grundrissgestaltung in den Gebäuden mit dem Ziel, ruhebedürftige Räume auf die lärmabgewandte Seite und weniger sensible Bereiche wie z.B. Küche, Bad und Nebenräume auf der lärmzugewandten Seite anzuordnen. Passive Schallschutzmaßnahmen umfassen die Verwendung von Schallschutzfenstern und den Nachweis, dass die Außenbauteile das erforderliche Schalldämmmaß aufweisen.

Die gesamte schalltechnische Untersuchung ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

5.7 Gewässerrandstreifen

Gem. § 29 (1) Wassergesetz-BW ist entlang der Seefelder Aach im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante bis zur Bebauung einzuhalten. Die Böschung wurde vermessungstechnisch aufgenommen und das daran angrenzende Baufenster gegenüber der ursprünglichen Planung um 2 m nach Süden verschoben, so dass der 5-m-Abstand eingehalten ist. Der innerhalb der privaten Grundstücksflächen gelegene Bereich des Gewässerrandstreifens ist als private Grünfläche ausgewiesen.



Lageplan Gewässerrandstreifen mit Baufenster

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen betreffen die Versiegelung bislang unbebauter / unbefestigter Flächen und den Verlust des vorhandenen Baumbestandes. Aufgrund der angestrebten verdichteten Bauweise ist der Anteil befestigter Flächen innerhalb des Bauquartiers relativ hoch, parallel zur Bundesstraße ist jedoch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Pflanzgebote für Bäume tragen zum allmählichen Ersatz des wegfallenden Bestandes bei.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes wurde auf der Grundlage örtlicher Bestandsaufnahmen und mehrerer Begehungen zwischen April 2016 bis Juli 2016 und letztmalig am 27.09.2016 erarbeitet.

Der vorhandene Gehölzbestand, bestehend aus 18 Laubbäumen, wird dabei naturschutzfachlich als von überdurchschnittlicher Bedeutung bewertet. Neben zwei Eschen und einer Kirsche handelt es sich davon insbesondere um eine aus 15 Birken bestehende Baumreihe entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, von denen 14 dicht mit Efeu bewachsen sind. Sie stellen damit Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Insgesamt konnten im Plangebiet 15 Vogelarten nachgewiesen werden.

Die Überprüfung der Abbruchgebäude im Plangebiet ergab, dass eine Fledermaus-Wochenstube bzw. Winterquartiere ausgeschlossen werden können. Einzeltiere sind jedoch hinter den Holzverschalungen, in versteckten Winkeln etc. nicht auszuschließen.

Zauneidechsen und andere Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Empfehlung der artenschutzrechtlichen Einschätzung, Teile des Baumbestandes zu erhalten, lässt sich nicht realisieren, weil die Bäume entweder innerhalb der vorgesehenen Baufenster oder aber direkt entlang der Grundstücksgrenze stehen. Darüber hinaus besteht ein Großteil des Bestandes aus efeuüberwucherten Birken, deren Standfestigkeit mittelfristig nicht mehr gewährleistet werden kann, zumal sie relativ dicht am benachbarten Wohnpark 'Seefelder Aach' stehen. Im Plangebiet sind jedoch 22 Ersatzpflanzungen vorgesehen, darüber hinaus ist festgesetzt, dass mindestens je 5 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen sind. Das Freimachen / Abräumen des Baufeldes darf nur im Winterhalbjahr erfolgen. Darüber hinaus ist vorgesehen, zumindest einen Teil der Birkenstämme und den Stamm des in der artenschutzrechtlichen Einschätzung genannten Baumes Nr. 16 zu sichern und auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. St. Nr. 128, Gemarkung Mühlhofen, als Lebensstätte für holzbewohnende Käferarten und deren Entwicklungsformen zu lagern (siehe Hinweise).

Nachgewiesen wurde das Vorkommen mehrerer Siebenschläfer. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb vereinbart, dass die Siebenschläfer noch vor der Überwinterung, d. h. Anfang – Mitte September, von einer fachkundigen Person abgefangen und in geeigneten Habitaten, z. B. an strukturreichen Waldrändern, ausgesetzt werden. Hierzu heißt es in der aktualisierten Fassung der artenschutzrechtlichen Einschätzung (Stand 12.10.2016):

„Zur besseren Beurteilung der Eignung des Plangebietes als Lebensstätte für den Siebenschläfer (s.o.) und zur sicheren Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden im Gebiet noch während der Aktivitätszeit der Art zwischen Ende September und Mitte Oktober 2016 insgesamt drei Lebendfallen (Proheim Lebendfalle 602 64 x 21 x 23 cm) aufgestellt. Die Standorte befanden sich dabei im Hauptgebäude (2 Fallen) und im nördlichen, einzeln stehenden Holzschuppen.

Im Zuge der gut zweiwöchigen Standzeit der Fallen kamen jeweils über mehrere Tage verschiedene Köder, wie v.a. Käse, Äpfel, Trauben und Nüsse zum Einsatz.

Während dieser Zeit ging jedoch an keinem der Standorte ein Tier in die Fallen.

Von Interesse ist in diesem Zusammenhang, dass Arbeiter am 04.10.2016 den Rest (Untere Körperhälfte) einen toten Siebenschläfers vor dem Hauptgebäude fanden, was einerseits die noch andauernde Aktivitätsphase im Jahre 2016 belegt (auch an anderen Stellen im Naturraum konnten in dieser Zeit noch aktive Siebenschläfer nachgewiesen werden) und zum anderen die Anwesenheit von Prädatoren (z.B. Steinmarder) im Plangebiet bestätigt.

Da im Rahmen der Standzeit der Lebendfallen keine Tiere innerhalb der Gebäude nachgewiesen werden konnten und darüber hinaus keine konkreten Spuren in den Gebäuden gefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der geplanten Beseitigung der Gebäude während des Winterhalbjahres, eine Erfüllung dieses Verbotstatbestandes nicht befürchtet werden muss.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird ein Überwinterungsquartier eher in dem südlich gelegenen Parkgelände vermutet.“

Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	5.074 m ²	63 %
Verkehrsflächen	1.489 m ²	19 %
Grün- und Wasserflächen	1.449 m ²	18 %
Gesamt	8.012 m ²	100 %

Uhldingen-Mühlhofen, den.....