Bebauungsplan 'Oberes Ried', Oberuhldingen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften– Begründung – Rechtsplan



Anlage:

Schalltechnische Untersuchung mit Lärmpegelbereichen (BS Ingenieure, Ludwigsburg, 21.04.2016)

Helmut Hornstein

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



Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Oberes Ried", Oberuhldingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 19.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberes Ried", 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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. 2010, 358, ber, S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBI. S. 501)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBI. 2016 S. 1).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

 dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1:500

vom 19.07.2016

2. den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

vom 19.07.2016

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Pflanzenliste

vom 19.07.2016

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den 12. Jan. 2017

E. Lamm, Bürgermeiste

Ausgefertigt:

1 2, Jan. 2017 Uhldingen-Mühlhofen, den.....

E. Lamm, Bürgermeistei

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 die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig sind.

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FFb) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen FFB und Oberkante Dachfirst.

1.2.3.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

WHmax = 4,50 m

1.2.3.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt:

• FHmax = 8,00 m

1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude,
- maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

festgesetzt.

Zusätzlich ist je Gebäude und Doppelhaushälfte maximal eine Ferienwohnung zulässig.

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 Einzelhäuser und Doppelhäuser. Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

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-Fertigfußbodenhöhe (FFb) ist für jedes Baugrundstück im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Straßenhöhen in m ü. NN festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 verkehrsberuhigter Bereich / Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr.

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

Stellplätze sind innerhalb der Baufenster, innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie zwischen dem Straßenrand und der rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Baufensters zulässig.

Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Dabei kann die Fläche vor der Garagen- bzw. Carporteinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

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

7.0 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,
- Nebenanlagen und Sichtschutzwände sind in dem der Erschließungsstraße zugewandten Vorgartenbereich nicht zulässig,
- 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, für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Fläche für Versorgungsanlagen als Standort für eine Strom-Umspannstation ausgewiesen. Die Umspannstation ist durch eine entsprechende Randbepflanzung einzubinden (geschnittene Hecke o. ä.).

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

Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 23 Liter / m² Dachfläche betragen.

Der an der Zisterne einzustellende gedrosselte Abfluss soll dem Wert 0,0015 Liter / sec je m² angeschlossener Dachfläche entsprechen.

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

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

 artenreiche Fettwiese mit Obst-Hochstämmen als Vernetzungskorridor

ausgewiesen.

Sie ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

11.1 Kompensationsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 53.521 Biotopwertpunkten werden als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

 Umwandlung von Ackerflächen zum Biotoptyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) auf der Gemarkung Eigeltingen / Landkreis Konstanz, Fl. St. Nr. 2709 im Gewann 'Oberer Ösch' und Fl. St. Nr. 2701 im Gewann 'Dauenberg.

11.2 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.

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

12.1 Lärmschutz

Für die südliche Bauzeile sind aufgrund der südlich des Plangebietes verlaufenden Schienenstrecke 731 (Radolfzell – Lindau) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu erfüllen. Die Lärmpegelbereiche sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigefügt sind.

Die Wohnungsgrundrisse sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Raume (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 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 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

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 in den der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereichen gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Sträucher als freiwachsende Hecken festgesetzt.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Pflanzgebote für Obst-Hochstämme festgesetzt. Es sind feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

Uhldingen-Mühlhofen, den...... 12. Jan. 7017

Ausgefertigt:

1 2. Jan. 2017 Uhldingen-Mühlhofen, den..... E. Lamm, Bürgermeister

1

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 (Grundwasserabsenkung) 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.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

3. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, e-mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Randeinfassungen

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

6. 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.

7. Bahnlinie Radolfzell - Lindau

Es ist zu berücksichtigen, dass es von der südlich des Plangebietes gelegenen Bahnlinie Radolfzell - Lindau zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für Maßnahmen gegen diese Einwirkungen (Lärmschutz).

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	=	Feld-Ahorn_
Carpinus betulus	_	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Pyrus calleryana "Chanticleer"	_	Stadtbirne
Tilia cordata		Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

2. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

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

3. Obst-Hochstämme für Hausgärten und öffentlioche Grünflächen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen. Dabei sind feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

4. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten

	Deutscher Name
-	Feld-Ahorn
-	Kornelkirsche
-	Hartriegel
-	Haselnuß
-	<u>Pfaffenhütchen</u>
-	Liguster
-	Holz-Apfel
	Schlehe, Schwarzdorn
_	Holunder
-	Schneeball
-	Hunds-Rose
-	Essig-Rose
-	Hecht-Rose
-	Zimt-Rose
-	Bibernell-Rose
-	Weinrose

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

Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

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

6. Geschnittene Hecken für Hausgärten

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

7. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	<u> Pfeifenwinde</u>
Clematis montana	. <u>-</u>	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	_	Kletterhortensie
Parthenocissus tricusp.	~	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Blauregen

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

8. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	<u> </u>	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B.		
Lamium maculatum	_	Goldnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Oberes Ried", 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 Bebauungsplanes "Oberes Ried", 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 Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2. 2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

32°-38°.

Für Garagen und Carports Flachdächer ausschließlich als extensiv begrünte Dächer zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2. 3 Dacheindeckung

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

Unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig."

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2. 4 Dachaufbauten

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Ziegelfassaden,
- Natursteinfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpschalung.

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. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Bordstein haben und sind bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene 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.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Uhldingen-Mühlhofen, den.......................

E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

E. Lamm, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

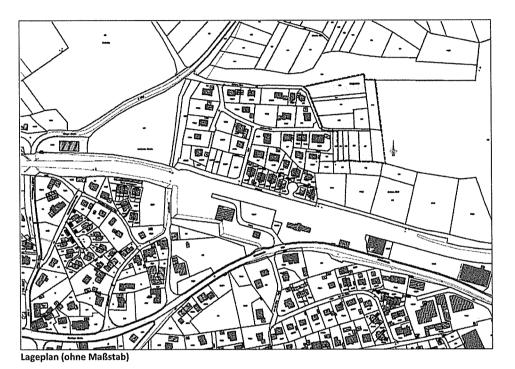
- 1. Das Plangebiet Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2. Planerfordernis + Planungsziele
- 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Landschaftsplan
- 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
- 4. Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
- 4.2 Denkmalschutz
- 4.3 Baugrund
- 5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Bebauung
- 5.3 Erschließung
- 5.4 Maß der baulichen Nutzung
- 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
- 5.6 Örtliche Bauvorschriften
- 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
- 5.8 Lärmschutz
- 6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten
- 7. Flächenbilanz
- 8. Kosten



1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Oberuhldingen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha und wird begrenzt

- im Norden von einer ausgedehnten Streuobstwiese,
- im Westen von der Wohnbebauung entlang der Straße 'Unteres Ried',
- im Süden von einer unbebauten Fläche und dem daran anschließenden geschützten Biotop Nr. 182214357716 – Feuchtgebiet `Unteres Ried' bei Oberuhldingen,
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen Acker.



Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. auf ca. 422.00 m - 424,50 m ü. NN. Es bildet eine Kuppe und fällt sowohl nach Norden wie auch nach Süden ab. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 444 landwirtschaftliche Fläche / Acker landwirtschaftliche Fläche / Acker Fl. St. Nr. 445 Fl. St. Nr. 446 landwirtschaftliche Fläche / Acker Fl. St. Nr. 447 landwirtschaftliche Fläche / Acker landwirtschaftliche Fläche / Acker Fl. St. Nr. 448 Fl. St. Nr. 449 landwirtschaftliche Fläche / Acker Straße 'Unteres Ried' Fl. St. Nr. 450 (Teil) Fl. St. Nr. 451 landwirtschaftliche Fläche / Acker Fl. St. Nr. 452 landwirtschaftliche Fläche / Acker landwirtschaftliche Fläche / Acker Fl. St. Nr. 453 Fl. St. Nr. 454 landwirtschaftliche Fläche / Acker landwirtschaftliche Fläche / Acker Fl. St. Nr. 484 (Teil)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

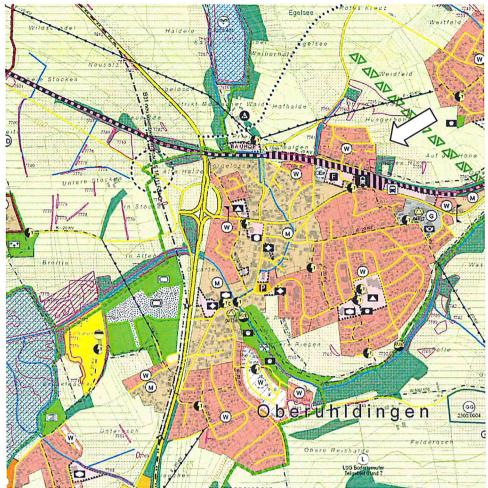
Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist ein bevorzugter Wohnstandort am nördlichen Bodenseeufer und hatte in den vergangenen Jahrzehnten eine dynamische Entwicklung zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist ungebrochen. Die Gemeinde bemüht sich, dezentral kleinere Baugebiete im Rahmen der ortbildverträglichen Nachverdichtung oder zur Abrundung von Ortsrandlagen 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.

Das vorliegende Plangebiet ist für Ausweisung eines Wohngebietes geeignet, weil es direkt an die bestehende Wohnbebauung an der Straße `Unteres Ried' angrenzt, die Erschließung über die Erweiterung der vorhandenen Straße und des dort verlegten Kanal- und Leitungsnetzes mit vertretbarem Aufwand möglich ist, die Ortsmitte mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung erreichbar ist und weil wertvolles ökologisches Potential nicht beeinträchtigt wird.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem sind Poolflächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die erforderliche Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Als Kompensation für die Ausweisung des vorliegenden Plangebietes als Wohnbaufläche ist die Herausnahme von entsprechend großen Flächen an anderer Stelle des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher werden im Entwurf zur 2. Teiländerung FNP 2020 auf der Gemarkung Mühlhofen folgende Flächen herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt:

Geplante Wohnbaufläche "Dohle Nord" 0,2 ha Geplante Wohnbaufläche "In der Dohle" 0,7 ha Geplante Verkehrsfläche "Parkierungseinrichtung" 0,3 ha Gesamt Herausnahme 1,2 ha.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (ohne Maßstab)

3.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zeigt im Plangebiet Flächen für ein `nachhaltiges Streuobstentwicklungs- und Pflegekonzept / Streuobstvernetzung'.



Auszug aus dem Landschaftsplan (ohne Maßstab)

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan ist Uhldingen-Mühlhofen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet.

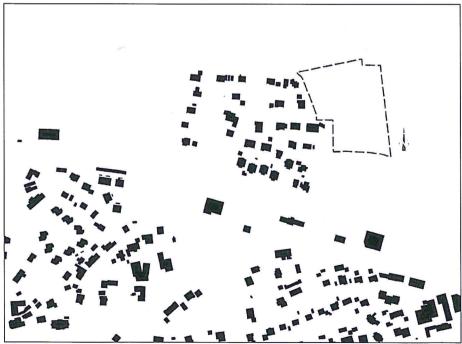
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.

Östlich des Plangebietes ist eine zwischen den Teilorten Oberuhldingen und Mühlhofen gelegene Grünzäsur dargestellt.



4. **Bestand / Nutzung**

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Ortslage von Oberuhldingen an. Es ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Zwischen den Ackerflächen und dem südlich gelegenen geschützten Biotop "Feuchtgebiet 'Unteres Ried' bei Oberuhldingen" liegt eine Wiesenfläche. Die Erschließung erfolgt über die nach Osten verlaufende Verlängerung der Straße 'Unteres Ried'.



Schwarzplan Bestand / Siedlungsstruktur



Plangebiet von Nordwesten, links die an den Geltungsbereich angrenzende Streuobstweise

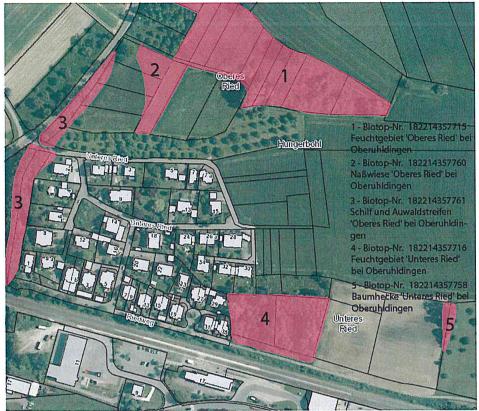


Plangebiet von Südosten, im Hintergrund der Teilort Mühlhofen

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §32-Biotope. Es ist jedoch von mehreren geschützten Biotopen umgeben, im Norden vom Biotop Nr. 182214357715 - `Feuchtgebiet `Oberes Ried' bei Oberuhldingen, und im Süden vom Biotop Nr. 182214357716 - Feuchtgebiet `Unteres Ried' bei Oberuhldingen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer.



LUBW- Kartierung

4.2 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

4.3 Baugrund

Von der Firma RBS wave GmbH, Ettlingen, wurde im April 2016 ein Baugrundgutachten auf der Grundlage von 5 Kleinrammbohrungen durchgeführt. Zusammenfassend heißt es:

"Die geologischen Schichten des Untersuchungsgebietes werden von pleistozänen Moränenablagerungen des Rheingletschers (Kiese mit Schluffen vergesellschaftet) und lokal holozänen Torfablagerungen aufgebaut. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen "Oberes Ried" wurden keine Torfe angetroffen.

Die anstehenden Sande erreichen im gesamten Bereich die geforderten Tragfähigkeitsnachweise (z.B. Verformungsmodule auf dem Erdplanum für Straßen) flächendeckend, sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Nachverdichtung ohne Bodenaustausch zu empfehlen. Der Aushub kann als tragfähiges Material für Schüttungen etc. verwendet werden.

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Feinsande stellen einen mäßig bis schlecht durchlässigen Untergrund dar. Versickerung ist hier nur bedingt möglich. Ein Grundwasserspiegel wurde nicht angetroffen."

Auszug aus: Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen – Baugebiet Oberes Ried – Baugrundgutachten, RBS wave GmbH, 13. April 2016

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde außerdem geprüft, ob durch das geplante Wohngebiet Beeinträchtigen des Wasserhaushaltes des südlich gelegenen Feuchtgebietes (geschütztes Biotop Nr. Nr. 182214357716) zu erwarten sind. In den getätigten Aufschlüssen wurden jedoch keine grundwasserführende Schichten oder Schichtwasser beobachtet. Lt. Gutachten ist jedoch im Gründungsbereich, besonders nach langanhaltenden Niederschlägen, mit Schichtwasser zu rechnen. Die hydrogeologische Beeinträchtigung von nahe gelegenen Biotopen bezüglich der Wasserverfügbarkeit in Folge von Versiegelungen im geplanten Baugebiet ist lt. Gutachten nicht gegeben.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

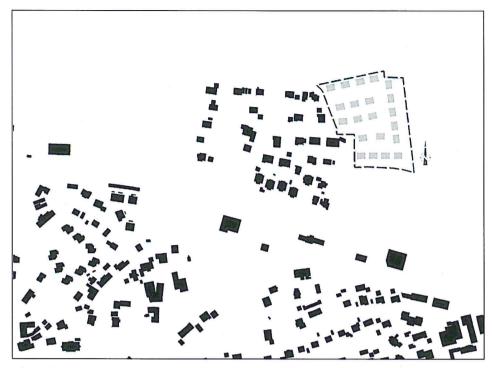
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie entweder der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage widersprechen und die Erschließungssituation 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).

5.2 Bebauung

Die Planung sieht die Bebauung mit insgesamt ca. 21 Einzel- oder Doppelhäusern vor. Diese gruppieren sich um eine kleine Ringstraße, die von der Straße `Unteres Ried' abzweigt, nach Osten und Süden verläuft und dort wieder an die Verlängerung der bestehenden Straße anschließt. Ein Großteil der Gebäude ist nach Süden orientiert und ermöglicht damit die optimale Ausnutzung der Solarenergie. Zugunsten eines harmonischen Ortsrandes ist die östliche Bauzeile zur Straße und zur freien Landschaft hin traufständig orientiert. Zudem entsteht so eine abgerundete Baugruppe. Die stringente Südausrichtung aller Häuser würde zu einem uniformen Erscheinungsbild des Quartiers bilden und zudem den östlichen Ortsrand negativ prägen.

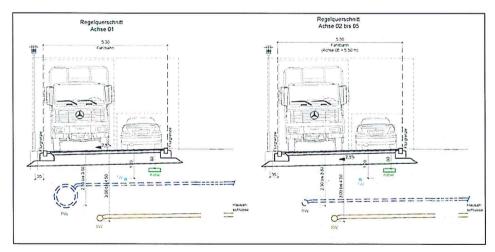
Die im Regionalplan dargestellte Grünzäsur zwischen den Teilorten Oberuhldingen und Mühlhofen bleibt erhalten. Der Abstand zwischen der östlichen Abgrenzung des Plangebietes und dem westlichen Ortsrand von Mühlhofen beträgt ca. 300 Meter. Ebenso ist das im Landschaftsplan enthaltene Streuobstentwicklungskonzept – unabhängig von der Flächenverfügbarkeit – weiterhin möglich.



Schwarzplan Planung(ohne Maßstab)

5.3 Erschließung

Von der Straße `Unteres Ried´ zweigt eine Anliegerstraße ab, an die alle Baugrundstücke angeschlossen sind. Sie erschließt das Plangebiet ringstraßenförmig und mündet im Süden wieder in die Straße `Unteres Ried´ ein. Die Bruttobreite der Verkehrsfläche beträgt 5,30 m, so dass abzüglich der Randeinfassungen ein Ausbauquerschnitt von 4,75 m - 5,00 m möglich ist. Die Ver- und Entsorgung des Bauquartiers ist damit problemlos möglich. Die fünf südlich und südöstlich gelegenen Baugrundstücke werden über einen kleinen Stichweg angeschlossen.



Regelquerschnitte (RBW wave GmbH, April 2016)

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ, GFZ)

Mit 0,30 liegt der Wert zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenzen. Er lässt jedoch kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu. So ist beispielsweise beim kleinsten Baugrundstück mit ca. 395 m² Größe ca. 119 m² großer Hauptbaukörper möglich. Die Nebenanlagen dürfen weitere 59 m² umfassen.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist -in Abhängigkeit von der Wandhöhe und der gewählten Dachneigungdie ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Wandhöhe ist jedoch angesichts der sensiblen Lage am Ortsrand auf maximal 4,50 m begrenzt. Damit fügt sich die Neubebauung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ein und bildet im Zusammenhang mit der Traufstellung der Gebäude und Pflanzgeboten in Richtung Osten einen harmonischen Ortsrand.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Höhe der baulichen Anlagen

Es ist jeweils die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximalen Höhen sind i. M. niedriger als im Bestand und orientieren sich an der Lage des Plangebietes am Ortsrand.

Aufgrund der kleinteiligen Topographie sind die Fertigfußbodenhöhen für jedes Baugrundstück auf der Grundlage der vorliegenden Straßenplanung in Meter über NN festgesetzt und in Höhenschnitten dargestellt. Da das Plangebiet nach Norden relativ stark abfällt, bedeutet das für die nördliche Bauzeile, dass das Eingangsniveau auf dem der etwas höheren, südlich gelegenen Straße liegt. Dasselbe gilt für die südliche Bauzeile, wo aufgrund des Höhenunterschieds ein nach Süden orientiertes Gartengeschoss möglich wird.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Die offene Bauweise ist zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur festgesetzt. Aufgrund der meist ausreichend großen Grundstücke sind sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig.

Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden, die insbesondere am Ortsrand städtebaulich nicht vertretbar wäre. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze und damit die Freiraumstruktur im Plangebiet. Zusätzlich ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Ferienwohnung zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Reduzierung der Versiegelung und Sicherung der Freiraumstruktur sowie zur Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Lage und Größe von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Während aus funktionalen Gründen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5 zur Erschließungsstraße einhalten müssen, sollen Stellplätze vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen angeordnet werden. Nebenanlagen sind auf den Vorgartenflächen als Einzelbauwerke nicht zulässig. Das Straßenbild soll in erster Linie durch Bäume und bepflanzte Vorgärten, nicht durch bauliche Anlagen unterschiedlicher Größe und Gestaltung, geprägt werden.

Versorgungsanlagen

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist an der Straße `Unteres Ried' der Standort für eine Umspannstation ausgewiesen. Er ist direkt an der Straße so angeordnet, dass er das angrenzende private Baugrundstück nicht beeinträchtigt.

Öffentliche Grünflächen

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 10 m breite öffentliche Grünfläche als artenreiche fettwiese mit einer Baumreihe aus Obst-Hochstämmen ausgewiesen. Sie unterstützt die Bildung eines gegliederten, begrünten Ortsrandes und dient als Vernetzungsstruktur zwischen dem südlich gelegenen Biotop und den nördlichen Flächen.

Seite 27 von 32

Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als Garten- und Grünflächen angelegt werden (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften).

Pflanzgebote für Bäume

Entlang der Verkehrsflächen sind auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Diese "Hausbäume" 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.

Pflanzgebote für Hecken

sind entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt sind Teil des 'grünen' Ortsrandes.

Fußweg

Von der südlichen Stichstraße führt ein öffentlicher Fußweg nach Osten in die freie Landschaft.



5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer beschränkt. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur 'Außenwirkung' des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Dies gilt insbesondere für den Blick von Osten auf das Plangebiet. Die ausgeprägten Dachneigungen orientieren sich an Bauformen im ländlichen Raum und ermöglichen die optimale Nutzung der Solarenergie, die ausdrücklich gewünscht ist.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaubenlänge auf max. 1/3 der Gebäudelänge. Negativgauben werden nicht zugelassen, weil sie zu einer "aufgerissenen" Dachlandschaft führen und energetisch problematisch sind.

Um eine für die Einleitung des Niederschlagswassers notwendige Wasserqualität zu erreichen, dürfen im Plangebiet keine Dacheindeckungen unter Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) erstellt werden.

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 im ländlichen Raum. 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.

Seite 29 von 32

Ein besonderes Augenmerk wird auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Topographie gelegt. Willkürliche und bautechnisch nicht erforderliche Veränderungen sind zu unterlassen.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der eingeschränkten Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden (sieht Pkt. 4.3 – Baugrund) werden für die privaten Baugrundstücke Retentionsraumzisternen vorgeschrieben. Das Rückhaltevolumen bemisst sich am 3-jährigen Regenereignis, wobei der gedrosselte Abfluss maximal dem natürlichen Abfluss von 15 Liter/sec/ha betragen darf. Die Notüberläufe werden an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der wiederum zu einem bestehenden RW-Schacht außerhalb des Plangebietes führt. Von dort wird das Niederschlagswasser in ein entlang der Tüfinger Straße verlaufendes Oberflächengewässer eingeleitet.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls über den Bestandsschacht gedrosselt in das Oberflächengewässer eingeleitet. Als Retentionsvolumen wird eine ca. 70 m lange Kanalhaltung als Stauraumkanal ausgeführt. In den Straßenabläufen sind Filtereinsätze zur Behandlung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Für die Entwässerung des Plangebietes liegt eine Vorplanung der Firma RBS wave GmbH vor, die mit dem Landratsamt vorabgestimmt ist. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer wird parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren gestellt.

5.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist dem maßgebenden Einfluss der Schienenstrecke 731 (Radolfzell – Lindau) und möglicherweise auch der Bundesstraße B 31, der Landesstraße L 201 und der Kreisstraße K 7765 ausgesetzt. Vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, wurde daher für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die zum Ergebnis kommt, dass aufgrund der von der Bahnlinie herrührenden Immissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich nachts (22 – 6 Uhr) an der südlichen Bauzeile überschritten werden. Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Das bedeutet, dass die Grundrisse der Bettenraume und Wohnungen vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Raume (Wohn- und Schlafzimmer) zu dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude ist nach DIN 4109 zu dimensionieren. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche ermittelt. Die west-, ost- und südorientierten Fassaden der südlichen Gebäudezeilen liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche III + IV.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsraumen und besonders in Schlafraumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Raumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bader,

Hausarbeitsraume) und von Raumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Raumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Bewertung der Planung ergab, dass Eingriffe insbesondere in das Schutzgut `Landschaftsbild' durch die nutzungsbedingte Inanspruchnahme der bislang unbebauten Flächen am Ortsrand und in das Schutzgut `Boden' durch die geplante Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen zu erwarten sind. Für das Schutzgut `Flora / Fauna' ergibt sich aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote eine Verbesserung der Situation. Das bilanzierte Biotopwertdefizit beträgt insgesamt 53.521 Biotopwertpunkte.

Für den rechnerischen Ausgleich steht der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ein Restguthaben aus einer Ökokonto-Maßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg zur Verfügung. Hierbei werden auf der Gemarkung Eigeltingen / Landkreis Konstanz, Fl. St. Nr. 2709 im Gewann 'Oberer Ösch' und Fl. St. Nr. 2701 im Gewann 'Dauenberg Ackerflächen zum Biotoptyp Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) umgewandelt.

Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung von 261.490 Biotopwertpunkten, von denen 190.335 BWP für den Bebauungsplan `Sport- und Funpark' abgebucht wurden. Es verbleiben 53.521 Biotopwertpunkte zugunsten der vorliegenden Planung. Der ermittelte Eingriff ist damit rechnerisch ausgeglichen.

Die Flächen im Geltungsbereich und seinem Umfeld wurden seit April 2015 mehrmals und aktuell letztmals am 06.10.2015 begangen. Bedingt durch die fehlende Biotopausstattung ergaben sich keinerlei Hinweise darauf, dass das Plangebiet ein Bruthabitat für geschützte Arten darstellt. Potentiell sind die Ackerflächen als Nahrungshabitat, insbesondere für Vogelarten, anzusehen. Die vorliegende Planung stellt jedoch einen flächenmäßig geringen Eingriff in die großräumigen Ackerflächen zwischen den Ortsteilen Oberuhldingen und Mühlhofen dar.

Das südlich gelegene geschützte Biotop und die nördliche angrenzende Streuobstwiese sind jedoch als wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für zahlreiche Vogelarten und damit von großer Bedeutung für den Artenschutz einzustufen. Das Biotop stellt im Zusammenhang mit den parallel zur Bahnlinie verlaufenden Gehölzstrukturen zudem eine Leitlinie für Fledermäuse dar.

Die vorliegende Planung greift zwar nicht in die vorstehend genannten Biotopstrukturen ein, sie stellt jedoch trennendes Element dar. Deshalb wird entlang der östlichen Grenze des Plangebietes eine 10 m breite öffentliche Grünfläche als artenreiche Fettwiese mit Pflanzgeboten für eine Obst-Hochstammreihe ausgewiesen. Sie wirkt als Vernetzungskorridor und stellt die Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Bereichen dar. Darüber hinaus werden mit dieser Fläche die vorhandenen Brut- und Nahrungshabitate erweitert.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind damit durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	9.440 m ²	77,4 %
Verkehrsflächen	1.392 m ²	11,4 %
Öffentlicher Weg	42 m ²	0,3 %
Öffentliche Grünflächen	1.306 m ²	10,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen	25 m²	0,2 %
Gesamt	12.205 m²	100,0 %

8. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen Kosten für die Erschließung der Bauflächen, mit Anschluss an das Kanal- und Leitungsnetz. Sie können derzeit noch nicht exakt beziffert werden.

1 2. Jan. 2017