Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Bebauungsplan 'Alte Gärtnerei', Oberuhldingen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



Anlagen:

Artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes (Dipl.-Biol. Tanja Irg, Mai 2016)

Schalltechnische Untersuchung (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Februar 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

"Alte Gärtnerei", Oberuhldingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 07.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. 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 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

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

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

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

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen (Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

<u>Stand 07. Juni 2016</u>

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

ş	2			
В	estandteile	der	Satzu	ng

Die Satzung besteht aus:

dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
 M 1:500 vom 07.06.2016

 den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 07.06.2016

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Pflanzenliste vom 07.06.2016

§ 3 Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den	E. Lamm, Bürgermeister
Ausgefertigt:	
Uhldingen-Mühlhofen, den	 F Lamm Rürgermeister

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:

- 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

- 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- bis dreigeschossige 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 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 = 9,00 m

1.2.3.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt:

• FHmax = 13,00 m

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.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen / Baufenster 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.

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

Die zulässige maximale Fertigfußbodenhöhe (FFb) beträgt 399.40 m ü. NN. Die Unterschreitung dieser Fertigfußbodenhöhe ist zulässig.

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

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind innerhalb des Baufensters und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind innerhalb des Baufensters und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen mit folgenden Maßgaben zulässig:

die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,

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

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers nachzuweisen.

Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen und mit dem Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

8.0 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Kinderspielplatz

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

9.1 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.

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

10.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bundesstraße 31 und der Landesstraße 201. Es sind 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:

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen (Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

<u>Stand 07. Juni 2016</u>

- 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.

festgesetzt.

10.2 Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung des Plangebietes als Gärtnerei ist die Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu vermuten (Altlasten) Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beteiligen. Bei Kenntnisgabeverfahren ist mit der Kenntnisgabe eine Bestätigung vorzulegen, dass das Bauvorhaben mit dem Landratsamt abgestimmt wurde.

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

11.1 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.

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

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem Sachverständigen der Fachrichtung Vermessung/Geodäsie (nach LBOVVO §5 (2)) aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind 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, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vorher, schriftlich mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

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.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen (Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand 07. Juni 2016

5. Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung als Gärtnerei ist das Plangebiet unter der Nr. 06162 im Altlastenkataster erfasst. Bei Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Landratsamt Bodenseekreis zu beteiligen.

6. Immissionen

Die im Untersuchungsgebiet ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der Bundesstraße 31 und der Landesstraße 201, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Gebiet ist damit durch die vorhandenen Bundes- und Landesstraßen vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

7. Abriss- und Rodearbeiten

Im Plangebiet befinden sich einige zugewucherten und mit Gehölzen bewachsenen Gebäude (ehem. Gewächshäuser, Schuppen). Das Vorkommen von Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung der Gehölze und Hecken sowie der Abriss der Gebäude nicht zwischen Anfang März und Ende September erfolgen.

Pflanzenliste

1. Bäume 2. + 3. Ordnu	ng für Hau	ıs - und Vorgärten
Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	<u>Feld-Ahorn</u>
Carpinus betulus	-	<u> Hainbuche</u>
Corylus colurna	-	Baumhasel
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	<u>Stadtbirne</u>
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium ("Plena")	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)

2. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen für private Grünflächen

O a i i i i a a i i i a a i i i a a i i a a i i a a i i a a i a a i a a i a a a a a a a a a a a a a a a a a a		
Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre		Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	<u>Pfaffenhütchen</u>
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 Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

3. Ziersträucher priva	te Grünflächen	1
Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich		
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa vulgaris	-	Flieder
Taxus baccata	-	<u>Eibe</u>
Strauchrosen		

4. Geschnittene Hecken	für private Grünfläche	en
Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen (Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

<u>Stand 07. Juni 2016</u>

5. Fassadenbegrünu	ng für Hauswänd	e
Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia clematitis	-	<u> Pfeifenwinde / Osterluzei</u>
Clematis montana	-	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.

6. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für private Grünflächen		
	Deutscher Name	
-	Efeu	
<u>-</u>	Zwerg-Liguster	
-	Immergrün	
-	Goldnessel	
-	Hahnenfuß	

7. Dachbegrünung für Flachdächer bei Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen

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 Bebauungsplanes "Alte Gärtnerei", 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 "Alte Gärtnerei", 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.

Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2. 2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

20°-40°.

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

Zulässig sind bei einer Dachneigung ab 32°:

- 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 It. 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.

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.

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.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen (Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

<u>Stand 07. Juni 2016</u>

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

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

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen (Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

<u>Stand 07. Juni 2016</u>

Begründung

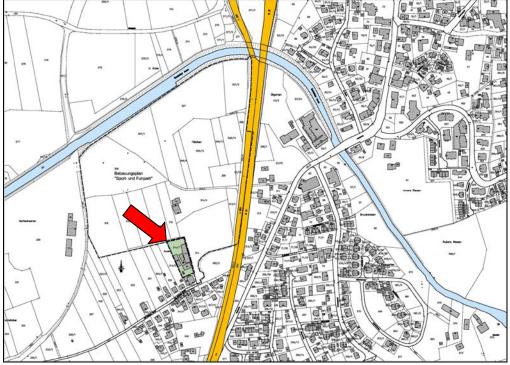
Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 3.0 Verfahren nach § 13a BauGB
- 4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
- 5.0 Bestand / Nutzung
- 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer
- 5.2 Denkmalschutz
- 5.3 Altlasten
- 6.0 Planung / Planungsinhalte
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Bebauung
- 6.3 Erschließung
- 6.4 Maß der baulichen Nutzung
- 6.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6.6 Lärmschutz
- 6.7 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.8 Örtliche Bauvorschriften
- 7.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Oberuhldingen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha und wird begrenzt

- Im Norden vom Areal des gemeindeeigenen `Sport- und Funpark' mit ausgedehnten Sportanlagen und einem Fußballvereinsheim,
- im Westen von Wiesen / Obstwiesen,
- im Süden von mehrgeschossiger Wohnbebauung an der `Alte Uhldinger Straße',
- im Osten von der Zufahrt zum Sport- und Funpark.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. auf ca. 399.00 m ü. NN und fällt nach Norden hin leicht ab. Es umfasst ausschließlich das Grundstück

• Fl. St. Nr314/7 - Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und Nebengebäuden.

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Flüchtlingsunterkunft schaffen, die gemeinsam mit dem Landkreis Bodenseekreis realisiert werden soll. Der aus bis zu drei Gebäuden bestehende Komplex soll in späteren Jahren für den sozialen Wohnungsbau umgenutzt werden können. Wie in der gesamten Bodenseeregion besteht auch in Uhldingen-Mühlhofen ein erheblicher Bedarf an einfacheren, preiswerten Wohnungen, der auf dem freien Markt aufgrund der hohen Baulandpreise nicht gedeckt werden kann. Die Gemeinde möchte daher selbst tätig werden, um Wohnungen auch einem Personenkreis zur Verfügung stellen zu können, der diese aufgrund wirtschaftlicher oder anderer Zwangslagen häufig sehr kurzfristig benötigt und oft nicht in der Lage ist, eine der teuren und knappen Mietwohnungen auf dem freien Markt zu erhalten.

Das Plangebiet eignet sich sowohl für den Bau einer Flüchtlingsunterkunft wie auch für die spätere Wohnnutzung, weil es nicht isoliert gelegen ist, sondern unmittelbar an die Ortslage von Oberuhldingen anschließt. Der direkt angrenzende Sport- und Funpark weist ein attraktives Sport- und Freizeitangebot, insbesondere für Kinder und Jugendliche, auf. Die Ortsmitte ist über die Unterführung der Landesstraße 201 und der Bundesstraße 31 problemlos zu Fuß erreichbar, der nächstgelegene Lebensmittelmarkt ist nur ca. 400 m entfernt. Nach weiteren 150 m Fußweg erreicht man das Ortszentrum mit weiteren Einkaufs- und Infrastrukturangeboten und dem zentralen Bushaltepunkt.

3.0 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 m^2
- 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, das schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an. Es ist derzeit nahezu vollständig mit Gewächshäuser und Anbauten / Schuppen überbaut.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst deutlich weniger als 20.000 m².

Die Erschließung kann problemlos über die 'Alte Uhldinger Straße' und von dort über die Zufahrt zum Sport- und Funpark erfolgen.

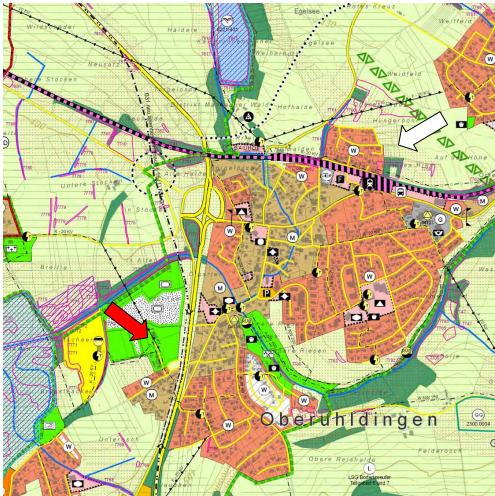
Aufgrund der weitgehenden Überbauung und Flächenversiegelung im Bestand und des Fehlens von Biotopstrukturen sind nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

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

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher nicht oder nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, auch aufgestellt werden kann, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen.

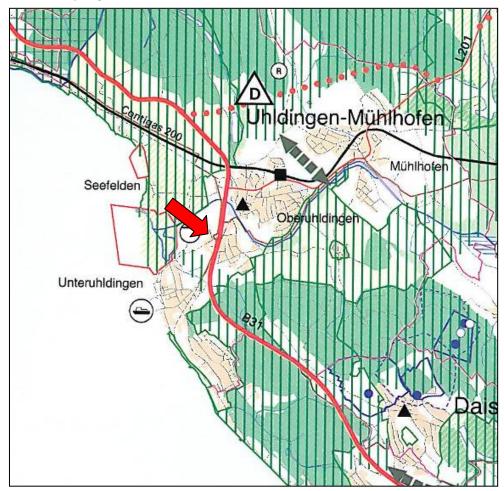


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (ohne Maßstab)

4.1 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 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher als Blumen- und Zierpflanzengärtnerei genutzt und ist mit einer mehrschiffigen Gewächshausanlage und einigen Anbauten / Schuppen überbaut. Die Vegetation besteht aus einigen Sträuchern am nördlichen Rand und Nadelgehölzen zur Gewinnung von Schnittgut für die Floristik.



Luftbild, LUBW



Plangebiet von Süden, links die Wohnbebauung an der `Alte Uhldinger Straße'



Ehemaliger Gärtnereibetrieb



Plangebiet von Norden, links die Zufahrt zum Sport- und Funpark

5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Gewässer

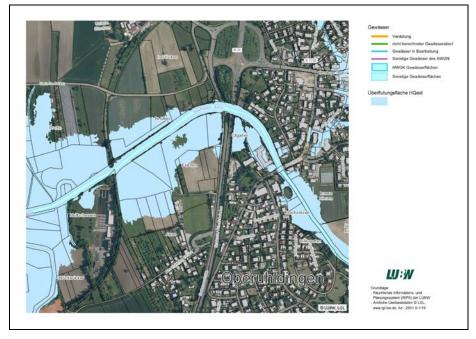
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §32-Biotope. Ausgedehnte Biotopkomplexe finden sich westlich und nördlich, deutlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich des Sport- und Funparks verläuft die Seefelder Aach.

Die Überschwemmungsflächen des HQ extrem ragen in den Sport- und Funpark hinein, liegen jedoch außerhalb des vorliegenden Plangebietes.



LUBW- Kartierung



Überflutungsflächen HQextrem

5.2 Denkmalschutz

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

5.3 Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung als Gärtnerei ist das Plangebiet unter der Nr. 06162 im Altlastenkataster erfasst.

6.0 Planung / Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der angestrebten Nutzung sowie der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4. und 5. als Ausnahmen zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen - sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie die Erschließungssituation überfordern würden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

6.2 Bebauung

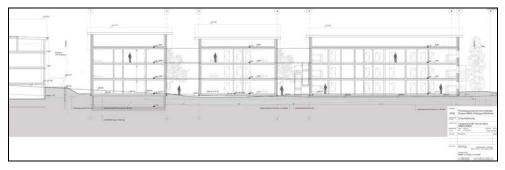
Die Planung sieht die Bebauung mit bis zu drei Gebäuden in dreigeschossiger Bauweise vor. Die Häuser sind parallel zur Zufahrt des Sport- und Funparks angeordnet, die gleichzeitig der Erschließung des Areals dient. Damit wird auch gleichzeitig die benachbarte Baustruktur aufgenommen, die ebenfalls ein dreigeschossiges, traufständig zur Zufahrt orientiertes Gebäude aufweist.

6.3 Erschließung

Von der `Alte Uhldinger Straße' zweigt die Zufahrt zum Sport- und Funpark ab, an die das Baugrundstück angeschlossen ist. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind zwischen dem Fahrbahnrand der Zufahrt und den Gebäude-Vorderseiten angeordnet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrt sind einige öffentliche Pkw-Stellplätze angelegt.



Lageplan mit EG-Grundriss(ohne Maßstab) mmp Freie Architekten, Uhldingen-Mühlhofen



Längsschnitt(ohne Maßstab) mmp ganz links die bestehende Wohnbebauung an der Àlte Uhldinger Straße', mmp Freie Architekten, Uhldingen-Mühlhofen

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ, GFZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 orientiert sich an der vorgesehenen Bebauung und lässt eine für den vorgesehenen Nutzungszweck ausreichende Freiraumstruktur zu. Sie entspricht auch der Nutzung auf dem südlich angrenzenden Grundstück.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässigen drei Vollgeschosse entsprechen ebenfalls der südlich angrenzenden Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen

Es ist jeweils die maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximalen Höhen nehmen die bestehende Bebauung auf.

6.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist offene Bauweise mit Einzelhäusern.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Vermeidung ungeordneter Anbauten sind Garagen nur innerhalb des Baufensters zulässig. Stellplätze werden entlang der Zufahrt, zwischen Fahrbahnrand und Baufenster, angeordnet, so dass der westlich zur Landschaft hin gelegene Grundstücksbereich frei bleibt.

Für Nebenanlagen sind entlang der Straße und im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechende Flächen ausgewiesen.

Private Grünflächen

Der westliche, straßenabgewandte Grundstücksbereich dient der Anlage von Grünflächen als geschütztem Kinderspielplatz.

Außenbeleuchtung

Im Umfeld des Plangebietes finden sich zahlreiche ortsrandtypischen Landschaftselemente und – strukturen (offene Wiesen, Einzelbäume, Gehölzgruppen, Streuobstbestände), die wertvolle Lebensräume für zahlreiche Tierarten darstellen. Erforderliche Außenbeleuchtungen sind daher insektenfreundlich anzulegen (langwelliges Licht, staubdichte Leuchten, niedrige Lichtpunkthöhen und –stärken).)

Altlasten – Beteiligung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde

Um den geordneten Umgang mit den im Plangebiet vermuteten Altlasten (Bodenbelastungen aufgrund der früheren Nutzung als Gärtnerei) zu gewährleisten, ist festgesetzt, dass die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Landratsamt Bodenseekreis an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Da bei sog. Kenntnisgabeverfahren keine weitere Beteiligung der Behörden vorgesehen ist, muss in diesem Fall eine Bestätigung über die Abstimmung mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorgelegt werden.

Pflanzgebote für Bäume

Auf dem Baugrundstück sind Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Sie gewährleisten die Begrünung der Wohnbebauung. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

6.6 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem gemeindeeigenen Sport und Funpark und in der unmittelbaren Nähe der östlich verlaufenden Bundesstraße 31 und Landesstraße 201. Vom Ingenieurbüro Dr. Dröscher, Tübingen wurde daher eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Lärmquellen `Sportund Funpark´ sowie `Bundes- und Landesstraße´ erarbeitet. Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" im Ortsteil Oberuhldingen ergab:

Sportlärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportnlagenlärmschutzverordnung (außerhalb der Ruhezeiten) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden nicht über-schritten (siehe Abbildung 2 auf Blatt 16).

Zudem werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für seltene Ereignisse (Nutzung der Sportanlagen in der sonntäglichen Ruhezeit) für

allgemeine Wohngebiete von 65 dB(A) sicher unterschritten (siehe Abbildung 3 auf Blatt 17).

Diese Beurteilung setzt voraus, dass:

das Rasenspielfeld (Stadion) an Sonn- und Feiertagen für maximal 1 Verbandsspiel im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeit (9:00 Uhr bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr) und maximal 1 Verbandsspiel innerhalb der Ruhezeit (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) genutzt wird.

bei den beschriebenen Verbandsspielen keine Beschallungsanlage (für Musik oder Durch-sagen) eingesetzt wird.

die Nutzung der Sportanlagen innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) einschließlich der Nutzung der Anlagen für besondere Ereignisse und Veranstaltungen (wie Sportfeste und Vereinsfeiern) an insgesamt nicht mehr als 18 Kalendertagen eines Jahres erfolgt.

Andernfalls sind an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So sind alle dem Rasenspielfeld (Stadion)

zugewandten Fassaden zu verschließen (beispielsweise Errichtung von nicht öffenbaren Fenstern bei schutzbedürftigen Räumen).

Hinweis: Da in Bezug auf Sportlärm die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern von schutzbe-dürftigen Räumen einzuhalten sind, können Lärmkonflikte (Überschreitungen der Immissions-richtwerte) nicht durch passiven Lärmschutz (Schallschutzfenster) gelöst werden.

Straßenverkehrslärm

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden insbesondere an den Ostfassaden der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude tags um bis zu 4 dB(A), nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm an Fassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) (siehe Abbildung 5 auf Blatt 20) kommen insbesondere folgende Optionen in Betracht:

Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während Räume die dem Schlafen dienen auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (falls im Schlafraum eine ausschließliche Lüftungsmöglichkeit über Fassaden mit nächtlichen Lärmbelastungen über 50 dB(A)besteht) wie bspw. passiven Außendurchlasselementen (ADL) oder aktiven Außenwandlüftern.

Lärmpegelbereiche

In Abbildung 6 auf Blatt 24 sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109) ausgewiesen. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) gemäß Tabelle 8 DIN 4109 Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Räume bemessen werden.

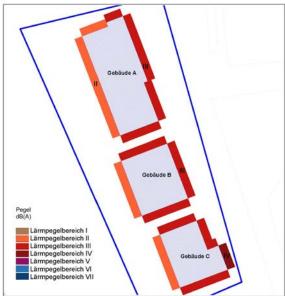


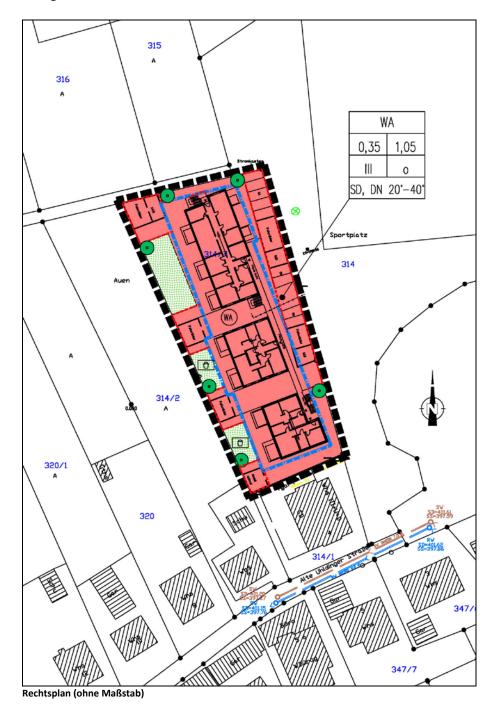
Abbildung 6: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Auszug aus: Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungsplan "Alte Gärtnerei" in der alten Uhldinger Straße - Schalltechnische Untersuchung (Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 20. Februar 2016)

Die aus den ermittelten Lärmpegelbereichen resultierenden Anforderungen an die schalldämmende Wirkung von Außenbauteilen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7 Regenwasserbewirtschaftung

Eine Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung wird von der Gemeinde erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Da der Anschluss von Regenwasserleitungen an den Mischwasserkanal unzulässig ist, muss das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes in ausreichend dimensionierten Flächen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Versickerung nur über unbelastete Böden erfolgt.



6.8 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 und entspricht der vorhandenen Baustruktur.

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.

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

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.

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

7. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Das Plangebiet ist im Bestand zu einem erheblichen Teil mit Gewächshäusern und Anbauten / Schuppen überbaut. In den Gewächshäusern erfolgte die Anzucht der Zierpflanzen überwiegend auf Tischen, so dass die Flächen weitgehend versiegelt sind. Die außerhalb der Gewächshäuser gelegene Freifläche diente ebenfalls dem Anbau von Zierpflanzen und liegt mittlerweile brach bzw. wird als Wiese genutzt. Die vorhandene Vegetation beschränkt sich neben der Wiese auf einige Gehölze am nördlichen Rand des Plangebietes und auf Koniferen, die der Gewinnung von Schnittgut für floristische Zwecke dienten. Einige kleineren Gewächshäuser sind mittlerweile völlig überwuchert und mit Sträuchern bewachsen.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ist eine etwas geringere Überbauung der Flächen verbunden als im Bestand (Bestand = ca. 900 m² ohne Nebenflächen, Planung = max. ca. 825 m² ohne Nebenflächen). Durch die Anlage privater Grünflächen und der Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume verbessert sich die Situation tendenziell, so dass nicht mit negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes (Dipl.-Biol. Tanja Irg, Mai 2016) bewertet die Flächen wie folgt:

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen überplant eine ehemalige Gärtnerei westlich der B31 um dort ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Auf der Fläche befinden sich derzeit noch alte ungenutzte Gewächshäuser, Lagerschuppen und meist standortfremde, jüngere Ziergehölze und Sträucher.

Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse kann auf Grund der hohen Temperaturen und der nicht geeigneten Bauweise der Glashäuser ausgeschlossen werden. Auch in den Lagerschuppen wurden keine Spuren von Fledermäuden gefunden. Teilweise sind diese Gebäude schon so stark zerfallen, dass Zugluft und Licht eindringt.

Da sich im Plangebiet viele Sträucher und teils völlig überwachsene Gebäude befinden, ist eine Nutzung dieser Strukturen durch verbreitete Siedlungsvogelarten nicht ausgeschlossen.

Hieraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung der Gehölze und Hecken nicht zwischen Anfang März und Ende September erfolgen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf ein Abriss der Gebäude nicht zwischen Anfang März und Ende September erfolgen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

Auszug aus: Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Bebauungsplan `Alte Gärtnerei'in Uhldingen-Mühlhofen (Dipl.-Biol. Tanja Irg, Mai 2016)

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen - Bebauungs plan "Alte Gärtnerei", Oberuhldingen
(Bebauungs plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand 07. Juni 2016

Die genannten Ausschlusszeiten für Abriss- und Rodearbeiten wurden als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.
Uhldingen-Mühlhofen, den