

Bebauungsplan `Hofhalde`

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



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

**'Hofhalde'
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
'Hofhalde'**

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am für den Bebauungsplan 'Hofhalde' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

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 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom
2. Umweltbericht vom
3. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO)

- Fläche für den Gemeinbedarf - FGb (§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)

Zweckbestimmungen:

- FGb 1 = Rettungswache,
- FGb 2 = Gemeinde-Bauhof.
- Sondergebiet / sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO).

Zweckbestimmung:

- Landwirtschaftlicher Betriebshof mit Lager- und Maschinenhallen und Unterkünften für Saison-Arbeitskräfte.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 -20 BauNVO)

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

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

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (Wh max), der maximal zulässigen Firsthöhe (Fh max) und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

1.2.1.1 Zulässige Wandhöhe (Wh max)

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude beträgt im

- FGb 1 = 7,50 m
- FGb 2 = 8,50 m
- SO = 8,50 m

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdachgebäuden von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

1.2.1.2 Zulässige Firsthöhe (Wh max)

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt im

- FGb 1 = 9,50 m,
- FGb 2 = 11,50 m,
- SO = 11,50 m.

Die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugschächte um bis zu 2,50 m ist zulässig.

Im FGb 2 dürfen Materialsilos eine Höhe von maximal 12,50 m aufweisen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt

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

Die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe wird für jedes Baufenster im weiteren Verfahren in m ü. NN festgesetzt. Sie darf um maximal 0,50 m über- oder unterschritten werden.

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

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

Zulässig ist im

- FGb 1 = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO,
- FGb 2 = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO,
- Sondergebiet = offene Bauweise und die abweichende Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen / Erschließungsstraße / Zufahrtsbereich.

7.0 Ableitung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Retentions- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser ausgewiesen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Weitere Konkretisierung und Abstimmung mit dem LRA Bodenseekreis im weiteren Verfahren.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und gem. Pflanzenliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der jeweiligen Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zweckbestimmungen:

- GF 1 = Baumreihe entlang der Kreisstraße 7765,
- GF 2 = Rückhalte- und Versickerungsmulden für Oberflächenwasser,
- GF 3 = Feldgehölz / Feldhecke als Randbepflanzung.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Verkehrsbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

10.0 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen sowie der Ver- und Entsorgungsträger für die Verlegung der erforderlichen Leitungen, Kabel und Kanäle ausgewiesen.

11.0. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

11.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht in Richtung der freien Landschaft strahlen.

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

12.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 237.028 Punkten erfolgt durch den Erwerb von Biotopwertpunkten bei einem regionalen Anbieter.

Konkretisierung im weiteren Verfahren

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

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

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, 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 so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Archäologische Denkmalpflege

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 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.

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig 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 sich dabei Funde und Kulturschichten zeigen, müssen die weiteren Bauarbeiten bis zum Abschluss der Dokumentation und Bergung (bis zu mehreren Wochen) unterbrochen werden.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen 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.

Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

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

5. Freiflächen

Mit jedem Bauantrag ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

6. Brandschutz

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

- 1) Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.
- 2) DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

7. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich, auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und 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.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Kreisstraße 7765 und der Erschließungsstraße, im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus palustris	Spree-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Grünflächen und Baugrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

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

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Hofhalde' entspricht.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- extensiv begrünte Pultdächer,
- extensiv begrünte Satteldächer,
- extensiv begrünte Flachdächer,

Dachneigung 0° - 15°.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- extensive Dachbegrünungen, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit begrünten Dachflächen zulässig.

2.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten und Waschplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrasen auszuführen.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig herzustellen, d.h. sie sollen zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen übereinstimmt.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

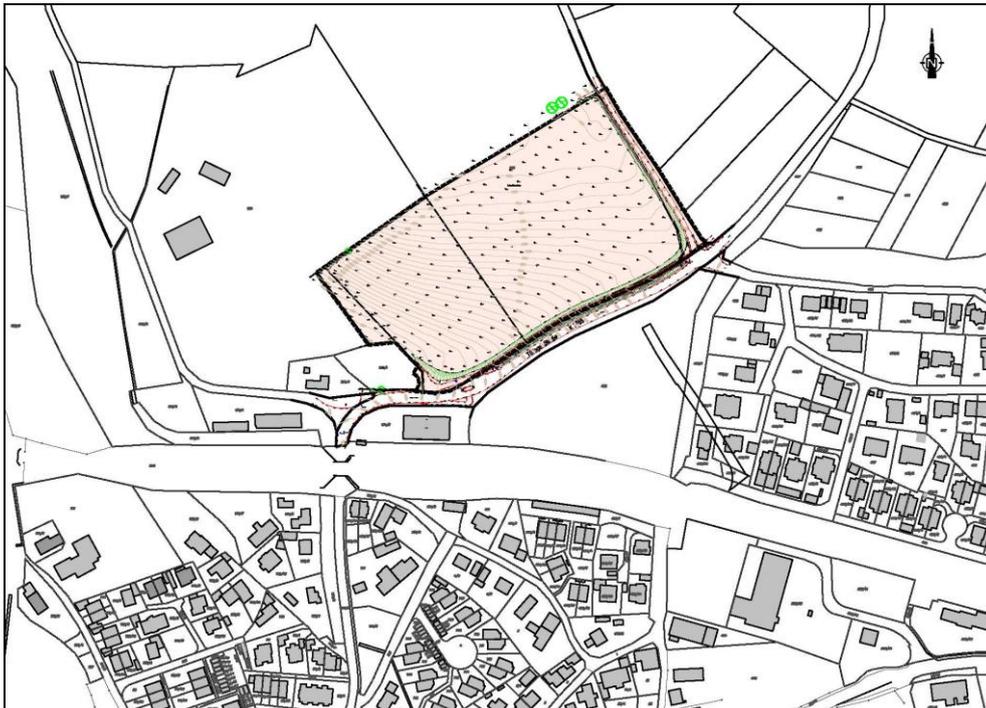
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer
 - 4.2.1 Überflutungsflächen
 - 4.3 Denkmalschutz
 - 4.4 Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten
 - 4.4.1 Abfalltechnische Untersuchung von Oberboden und Unterboden
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
6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten
7. Flächenbilanz

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Oberuhldingen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und umfasst eine Fläche von ca. 2,48 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden von landwirtschaftlichen Flächen / Acker,
- im Westen von Grünland- und Gartenflächen und dem Areal des Wertstoffhofes,
- im Süden von der Tüfinger Straße / Kreisstraße 7765,
- im Osten von einem asphaltierten Wirtschaftsweg ('Egelsee') und sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet weist eine ausgeprägt süd-/ südwestorientierte Hanglage auf und fällt von ca. 424,50 m ü. NN im Nordosten auf ca. 412,00 m ü. NN im Südwesten.

Es umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 106 - landwirtschaftliche Fläche / Acker,
- Fl. St. Nr. 106/1 (Teil) - Zufahrt von der Kreisstraße 7765 zum Wertstoffhof,
- Fl. St. Nr. 530 (Teil) - Wirtschaftsweg 'Egelsee'.



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

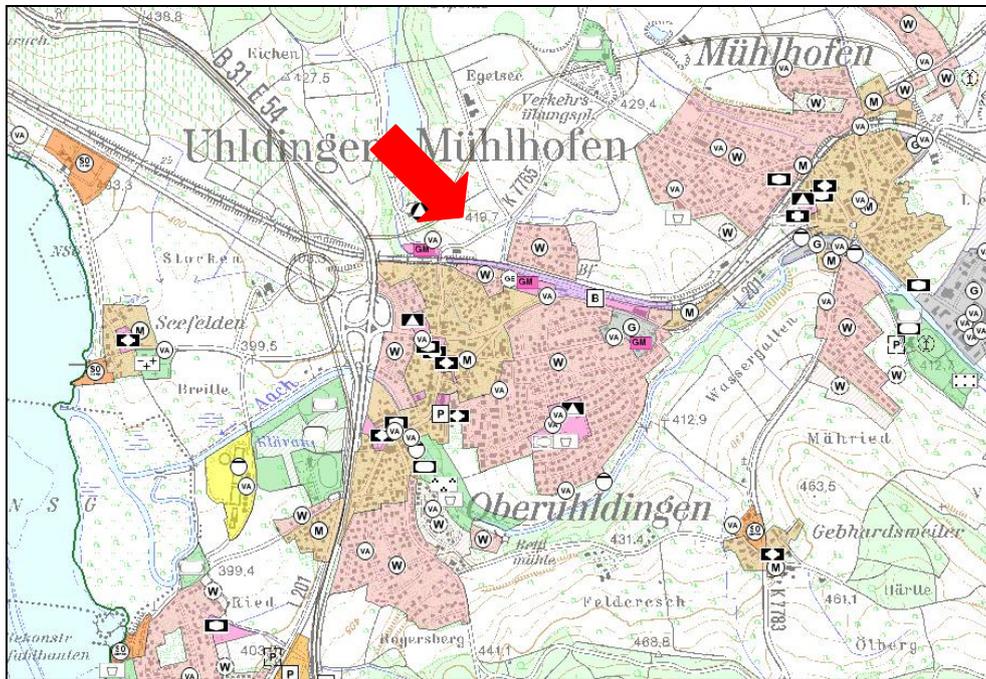
Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Standort für den Gemeinde-Bauhof. Der jetzige Bauhof platzt aus allen Nähten und genügt darüber hinaus nicht den Anforderungen an sichere und zeitgemäße Arbeitsplätze. Eine am nordöstlichen Ortsausgang von Mühlhofen an der Grasbeurer Straße gelegene Fläche hat sich aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als ungeeignet erwiesen. Die Grundstücke im zentralen Gewerbestandort 'Im Ried' sind weitgehend belegt.

Im vorliegenden Plangebiet beabsichtigte der Landkreis Bodenseekreis ursprünglich, eine Flüchtlingsunterkunft zu realisieren. Diese Planung wurde nicht umgesetzt, so dass diese Flächen zur Verfügung stehen. Zwischenzeitlich wurde von der Johanniter-Unfallhilfe der Wunsch nach einem geeigneten Standort für eine Rettungswache an die Gemeinde herangetragen, der möglichst verkehrsgünstig an einem Ortseingang liegen sollte. Gleichzeitig plant die Markgräflisch Badische Verwaltung Salem den Bau eines landwirtschaftlichen Betriebshofes mit Lager- und Maschinenhallen und einer Unterkunft für Saison-Arbeitskräfte.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der genannten Einrichtungen geschaffen werden. Das Plangebiet eignet sich, weil es unmittelbar an die bestehende Siedlungslage angebunden ist, gleichzeitig aber so liegt, dass Beeinträchtigungen vorhandener Wohngebiete nicht zu befürchten sind. Die Erschließung kann direkt oder über Zufahrten von der Kreisstraße 7765 / Tüfinger Straße aus erfolgen.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

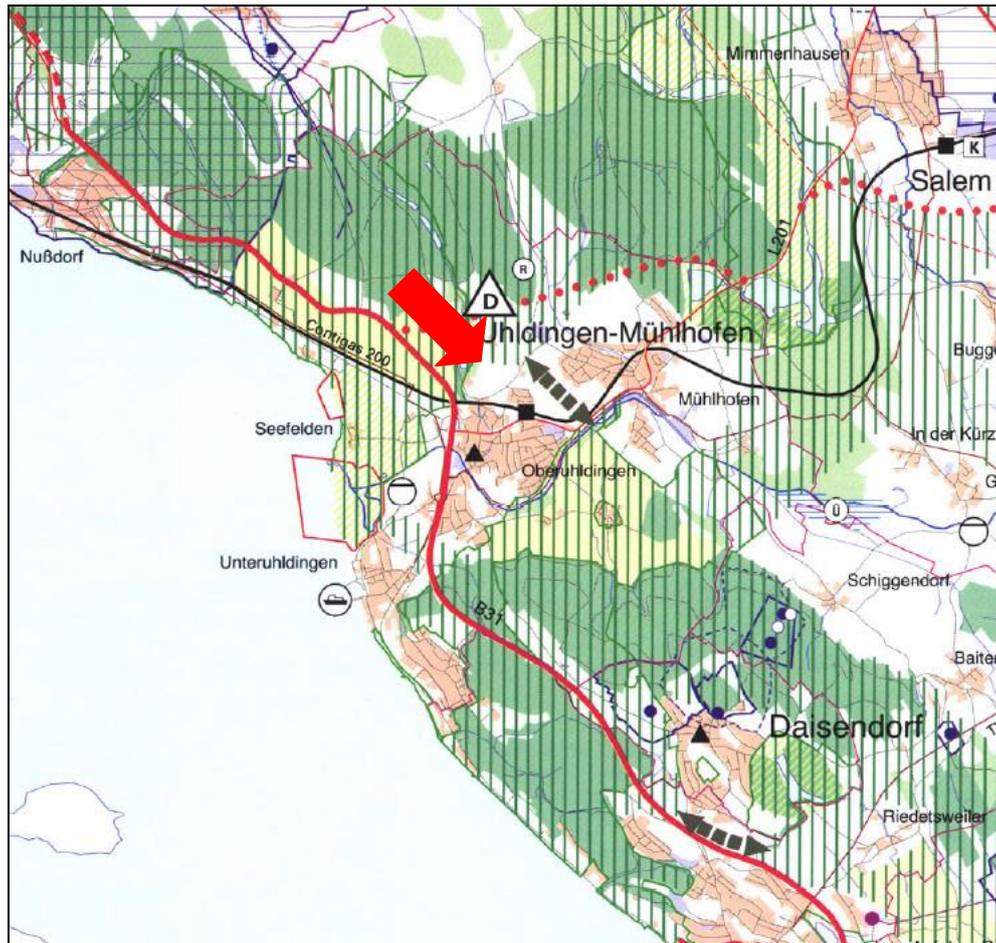
Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg liegt das Plangebiet im Außenbereich. Die erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.



FNP- Ausschnitt Gemeindeverwaltungsverband Meersburg

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Das eigentliche Plangebiet ist von regionalplanerischen Ausweisungen nicht berührt. Es liegt südlich des regionalen Grünzugs Nr. 11 - 'die zusammenhängende Landschaft des Bodenseeuferers...'. Ebenfalls im Norden, deutlich außerhalb des Plangebietes ist die Freihaltetrasse für eine Ortsumgehung dargestellt. Zwischen den Ortsteilen Oberuhldingen und Mühlhofen östlich des Plangebietes verläuft eine Grünzäsur.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

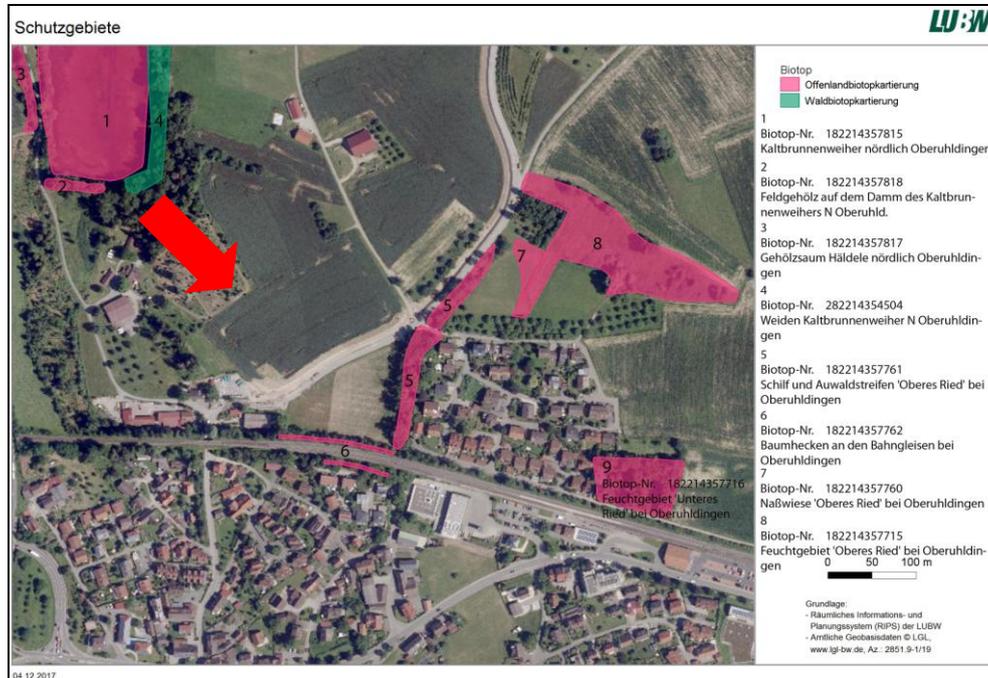
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit nahezu ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Zufahrt zum Wertstoffhof liegt an der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes stehen einige Obst-Hochstämme, darunter ein stattlicher, das Landschaftsbild prägender Birnbaum.



Blick von Osten auf das Plangebiet, im Hintergrund der Wertstoffhof

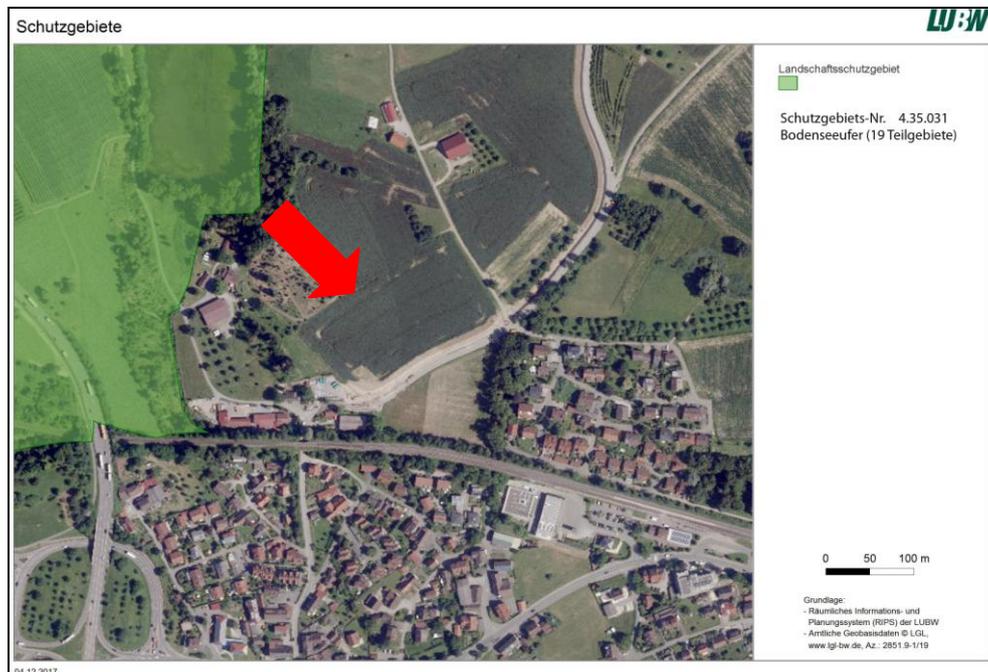
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzkategorien. Geschützte Biotope sind nordwestlich und östlich kartiert. Neben dem Kaltbrunnenweiher handelt es sich um Feldgehölze und weitere Gehölzbestände, sowie um Schilf- und Auwaldstreifen, Nasswiesen und Feuchtgebiete.



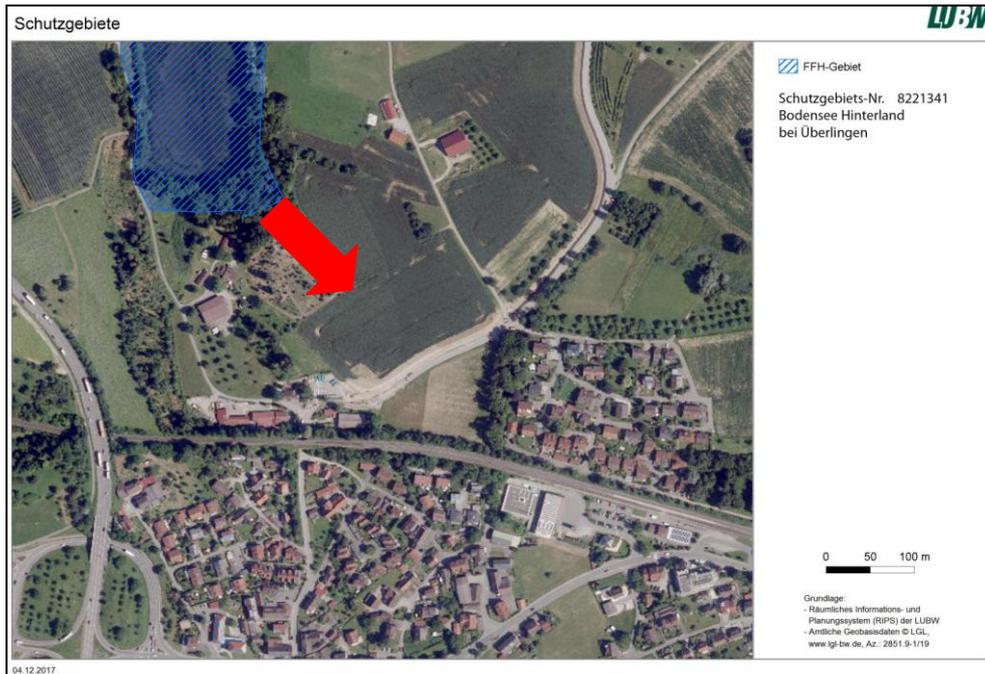
Biotopkartierung LUBW

Im Westen verläuft das Landschaftsschutzgebiet Nr. 435.031 - Bodenseeufer.



Landschaftsschutzgebiet Nr. 435.031 - Bodenseeufer

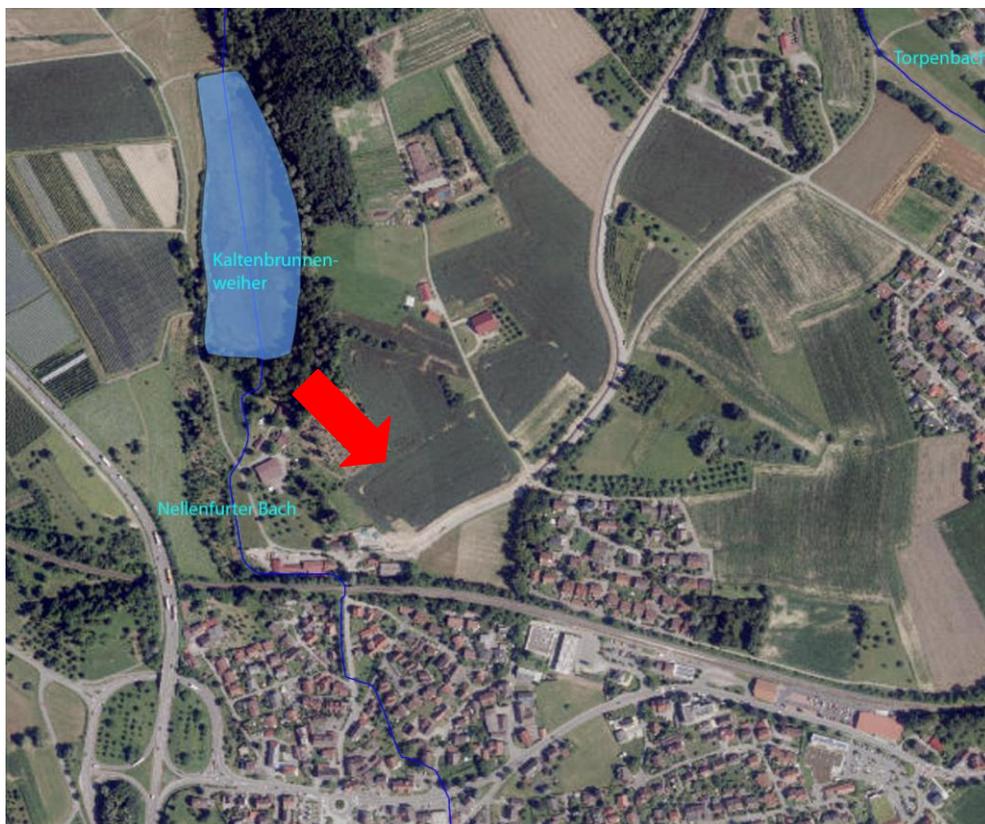
Der nordwestlich des Plangebietes gelegene Kaltbrunnenweiher ist mit seinem Umfeld Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 8221341 - 'Bodensee-Hinterland bei Überlingen' und des Vogelschutzgebietes Nr. 8221401 - 'Salemer Klosterweiher'.



FFH-Gebiet 8221341 Bodensee-Hinterland bei Überlingen

4.2 Gewässer

Nordwestlich des Plangebietes liegt der Kaltenbrunner Weiher, von dort fließt der Nellenfurter Bach nach Süden und unterquert die Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn.



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.



Überflutungsflächen LUBW

4.3 Denkmalschutz

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

4.4 Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten

Für die geplante Flüchtlingsunterkunft wurde im Jahr 2016 von der Firma HPC AG, Ravensburg, ein Baugrund- und Gründungsgutachten auf der Basis von zwei Rammkernsondierungen und von zwei Rammsondierungen erstellt. Es beschränkt sich allerdings in etwa auf den Bereich der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf FGb 1 - Rettungswache und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Mit den Bodenaufschlüssen wurde auf dem Baufeld unter einem ca. 30 cm mächtigen Oberbodenhorizont Geschiebelehm angetroffen. Von der Zusammensetzung handelt es sich dabei um einen weichen bis steifen Schluff mit sandigen und tonigen Nebenbestandteilen und einem geringen Kiesanteil. Mit zunehmender Aufschlusstiefe geht die Konsistenz von weich bis steif in einen halbfesten Zustand über. Wasser wurde in den Bohrungen ab ca. 0,5 m u. GOK angetroffen.

Unter technischen Gesichtspunkten wird ein Gründung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte empfohlen. Bei zu großen Setzungen können unter der elastisch gebetteten Bodenplatte zusätzliche Setzungsbremsen (Kleinbohrpfähle) angeordnet werden.“

Auszug aus 'Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Uhldingen, Tüfinger Straße, - Baugrund- und Gründungsgutachten - , HPC AG, Ravensburg, 09.03.2016

Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse und der Ermittlung des Bemessungswasserstandes wurde die Rammkernsondierung RKS 1 zu einer temporären Grundwasser-Messstelle ausgebaut. Im Februar 2016 wurden dabei

Wasserstände von 411.81 m ü. NN bis 411.81 m ü. NN gemessen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um Hang- bzw. Schichtenwasser handelt, dessen Wasserführung im Geschiebelehm über durchlässige Sandlinsen bzw. sandige Lehmschichten erfolgt. Das Gutachten schlägt als Bemessungswasserstand (einschl. Sicherheitszuschlag) die Geländeoberkante vor.

Die angetroffenen Bodenschichten weisen Durchlässigkeitswerte von $k = 10^{-7} - 10^{-9}$ m/s auf und sind damit für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet.

4.4.1 Abfalltechnische Untersuchung von Oberboden und Unterboden

Im Rahmen der unter Pkt. 4.4 aufgeführten Baugrunderkundung wurden auch Bodenuntersuchungen hinsichtlich nutzungsbedingter und entsorgungsrelevanter Beeinträchtigungen durchgeführt. Sie kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass der anstehende Boden aus dem Bodenhorizont 0 -30 cm unter GOK die Vorsorgewerte nach BBodSchV und die Z0-Zuordnungswerte nach VwV Bodenverwertung unterschreitet und dass Organochlorpestizide nicht nachweisbar waren. Das Bodenmaterial ist daher in die Einbauklasse Z0 nach VwV Bodenverwertung einstuft.

Unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse des Oberbodens unterliegt die Umlagerung des Unterbodens (ca. 0,30 m - 0,60 m unter GOK) schadstoffseitig keinen Einschränkungen.

Auszug aus 'Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft in Uhldingen, Tüfinger Straße, - Bodenuntersuchungen - , HPC AG, Ravensburg, 11.03.2016

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in unterschiedliche Gebietstypen mit jeweils eindeutiger Zweckbestimmung unterteilt. Damit soll auf Dauer die angestrebte Nutzung gewährleistet und die allmähliche Entwicklung hin zu einer möglicherweise eher gewerblichen Nutzung verhindert werden:

- FGb 1 = Rettungswache,

ca. 1.600 m² im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Die Anordnung ermöglicht das direkt Aus- und Einfahren in / aus der Kreisstraße 7765 über eine Zufahrt.

- FGb 2 = Gemeinde-Bauhof,

ist hinter der Rettungswache platziert und umfasst eine Fläche von ca. 6.330 m².

- Sondergebiet / sonstiges Sondergebiet (§ 11 (2) BauNVO), Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Betriebshof mit Lager- und Maschinenhallen und Unterkünften für Saison-Arbeitskräfte,

umfasst den östlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von ca. 12.400 m² (alle Flächenangaben ohne begleitende Grünflächen).

5.2 Bebauung

Die Flächen für den Gemeinbedarf und das Sondergebiet sind in Baufenster aufgeteilt, für die jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhen in m ü. NN festgesetzt sind.

Das für die Rettungswache vorgesehene Areal weist gegenüber dem weiteren Planungsgebiet eine deutlich weniger ausgeprägte Hanglage auf, so dass die Anordnung der Gebäude auf einer Ebene möglich ist.

Auch der Gemeindebauhof muss aus funktionalen Gründen auf einer Ebene angeordnet werden. Aufgrund der Hanglage schieben sich die Gebäude nach Norden in den Hang hinein, so dass die Rückwände gleichzeitig als Stützmauern dienen können. Ein Höhersetzen der EFH hätte erhebliche Anschlussprobleme für die Zufahrten und befestigten Flächen / Lagerflächen zur Folge. Zudem träten die Gebäude zu massiv in Erscheinung.

Das Sondergebiet enthält ebenfalls ein durchgehendes Baufenster, das jedoch zugunsten einer an die Topographie angepassten Bauweise über die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen in zwei Ebenen untergliedert ist.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt über eine vorhandene Zufahrt, die von der Kreisstraße 7765 abzweigt und gleichzeitig dem westlich angrenzenden Wertstoffhof dient. Eine neue, weiter östlich gelegene Zufahrt würde zu massiveren Einschnitten in das Gelände und zu Eingriffen in die neu ausgebaute Kreisstraße und den parallel verlaufenden Radweg führen. Zudem wären - zusammen mit dem östlich verlaufenden Wirtschaftsweg - auf einer Länge von ca. 180 m drei Zufahrten auf die Kreisstraße angeordnet. Dies erscheint aus verkehrstechnischer Sicht nicht vertretbar.

Für das Sondergebiet soll der bestehende, an die Kreisstraße angebundene Wirtschaftsweg 'Egelsee' genutzt werden, dessen Ausbau bis zu einer Breite von maximal 6 m erforderlich wird.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

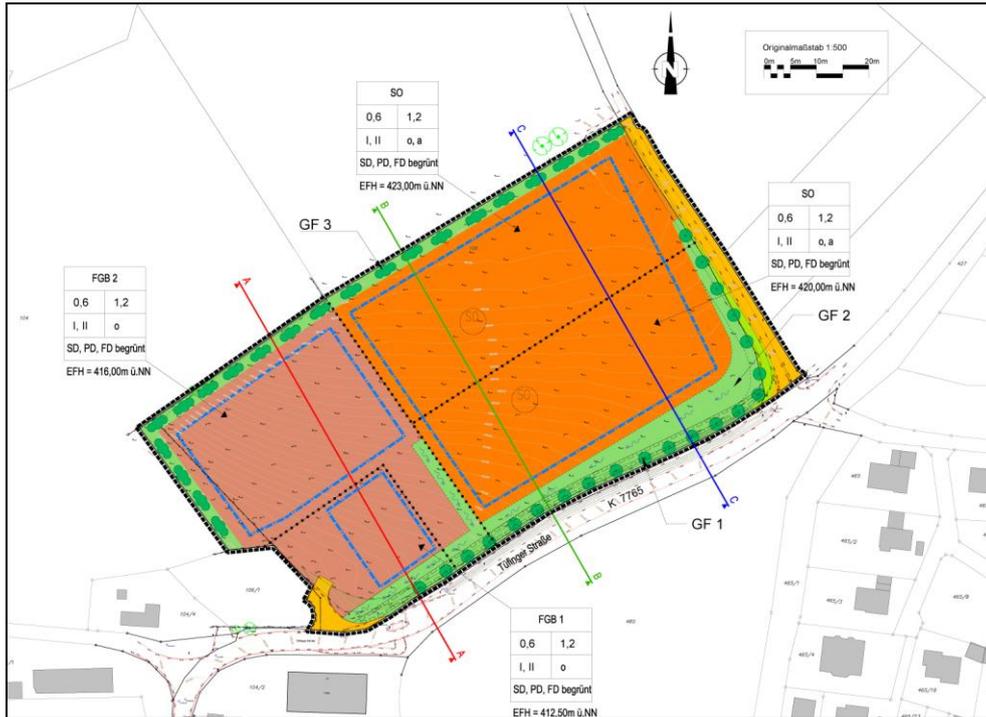
Die Grundflächenzahl von 0,6 lässt die wirtschaftliche und flexible Nutzung der Bauflächen zu und ermöglicht die Anlage der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen. Im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Grünflächen sichert sie eine der Lage am Ortsrand angemessene Mindest-Freiraumstruktur.

Geschossflächenzahl (GFZ)

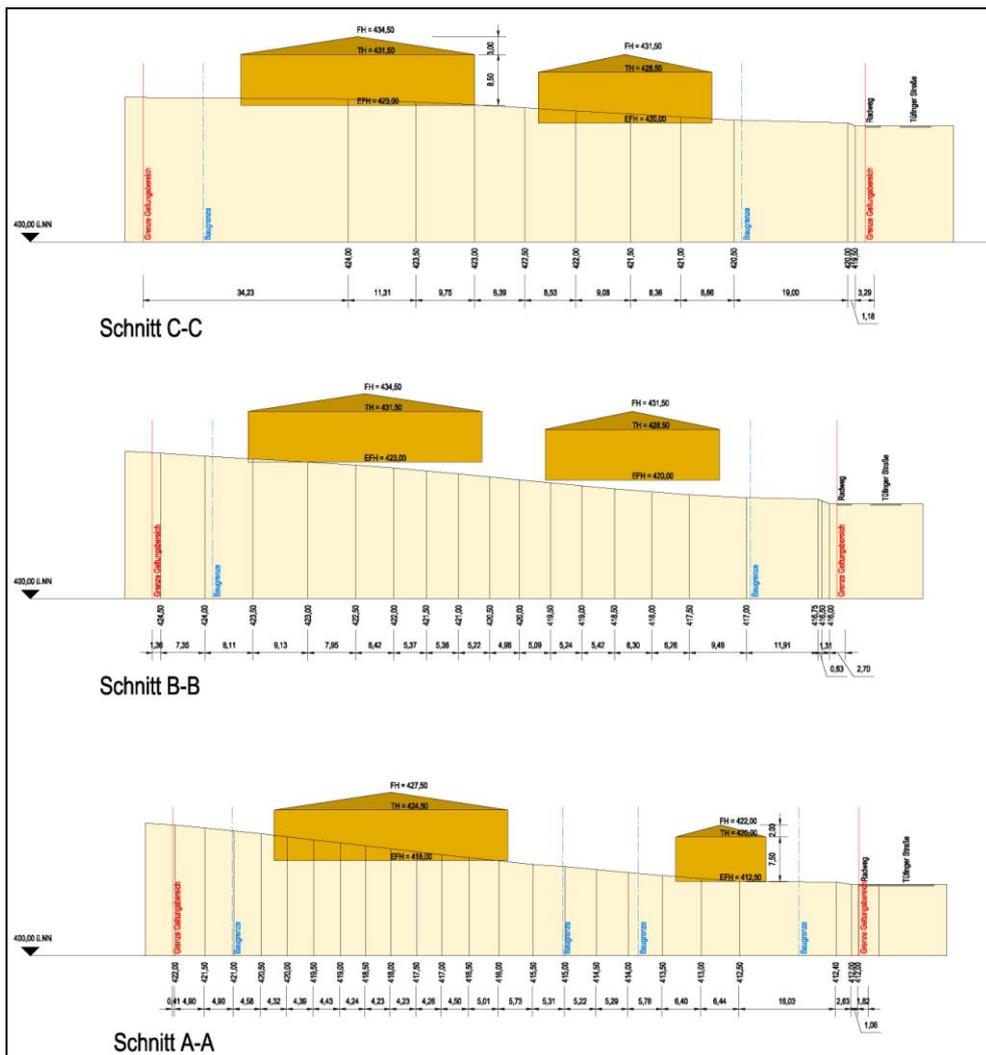
Die Geschossflächenzahl von 1,2 ermöglicht die zweigeschossige Bauweise. So kann z. B. ein Lager- / Garagen- Werkstattgeschoss mit darüber liegenden Büro- oder Sozialräumen realisiert werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Das direkt an der Kreisstraße 7765 gelegene Baufenster der Fläche für den Gemeinbedarf FGb 1 weist eine Wandhöhe von maximal 7,50 m und eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m auf, um die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen. Im dahinter liegenden FGb 2 und im ausgewiesenen Sondergebiet ist die maximale Wandhöhe mit 8,50 m und die Gebäudehöhe mit 11,50 m festgesetzt. Baukörper mit einem Flachdach bleiben daher etwas niedriger als Gebäude mit einem geneigten Dach.



Rechtsplan (ohne Maßstab)



Höhenschnitte

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist für die Flächen für den Gemeinbedarf die offene Bauweise und für das Sondergebiet die offene und die abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, wonach die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

Leitungsrecht

entlang der Kreisstraße 7765 für die Verlegung der erforderlichen Leitungen Kabel und Kanäle. Damit sollen Eingriffe in die neu ausgebaute Kreisstraße und den parallel verlaufenden Radweg weitgehend vermieden werden.

Ableitungsmulden für Regenwasser

entlang der Kreisstraße 7765 und von der FGb 2 nach Süden - siehe hierzu Pkt.

Öffentliche Grünflächen

Als Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet.

Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume

Entlang der Kreisstraße 7765 ist eine private Grünfläche als Standort für eine Baumreihe und für die Anlage von Retentions- und Ableitungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Grünflächen tragen zur Gestaltung des Straßenbildes und des Ortseingangs bei.

Weitere Grünflächen am westlichen und am nördlichen Rand des Plangebietes dienen im Zusammenhang mit Pflanzgeboten für Feldhecken der Einbindung in die Landschaft.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten. Aufgrund der teilweise ausgeprägten Hanglage ist von erheblichen Aushubmassen auszugehen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind für die notwendige Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zulässig, die so einzustellen sind, dass sie nicht in Richtung der freien Landschaft abstrahlen.

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 und zur Dacheindeckung. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm. Diese Bauvorschrift wirkt sich auf mehrere Schutzgüter positiv aus; neben dem verzögerten Abfluss und der Reinigung des Niederschlagswassers dienen Dachbegrünungen als Feinstaubfilter und führen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Verringerung der Abstrahlungshitze. Sie bilden Ersatzlebensräume für Insekten minimieren potentielle Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Zugängen und Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.7 Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren vom Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, eine Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet und mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz / Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Entlang der Kreisstraße 7765 und von der Fläche für den Gemeinbedarf FGB 2 nach Süden führend sind Flächen für die Retention und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausgewiesen. Die Versickerung ist aufgrund der unzureichenden Durchlässigkeitswerte der anstehenden Böden nicht möglich (siehe hierzu Pkt. 4.4).

Zugunsten des verzögerten Abflusses des anfallenden Niederschlagswassers sind im Plangebiet ausschließlich extensiv begrünte Dächer zulässig (siehe hierzu Pkt. 5.6).

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch das Vorrücken der Bebauung nach Norden, für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung sowie eingeschränkt für das Schutzgut Flora / Fauna zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch den Wertstoffhof bereits vorbelastet, die geplanten großvolumigen Baukörper tragen jedoch zu einer deutlichen Überprägung der Kulturlandschaft bei. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, großflächige extensive Dachbegrünungen sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter', der nicht ausgleichbar ist.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Wasser', 'Klima/ Luft' und 'Flora/ Fauna' können durch die geplante extensive Dachbegrünung auf allen Dachflächen im Plangebiet reduziert werden.

Der Kompensationsbedarf beträgt 237.028 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt durch den Zukauf von Biotopwertpunkten bei einem regionalen Anbieter.

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, wurde im Auftrag des Verfassers des Umweltberichts eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Maisacker genutzt und weist mit Ausnahme einiger Obsthochstämme (außerhalb des Geltungsbereichs) keine nennenswerten Biotopstrukturen auf. Aufgrund der Strukturarmut der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bietet das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand einer unterdurchschnittlichen Anzahl wild lebender Tier- und Pflanzenarten entsprechenden Lebensraum und hat für den Artenschutz eine geringe Bedeutung. Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG nicht zu befürchten.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Sondergebiet(SO)	12.394 m ²	50%
Fläche für den Gemeinbedarf FGb 1	2.310 m ²	10%
Fläche für den Gemeinbedarf FGb 2	4.954 m ²	20%
Verkehrsflächen	981 m ²	4%
öffentliche Grünflächen	214 m ²	1 %
private Grünflächen	4.033 m ²	15%
Gesamt	24.886 m ²	100%

Uhldingen-Mühlhofen, den.....