

## Bebauungsplan´

## ´Neubau Kinderhaus Sonnenschein´, Mühlhofen

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen

– Örtliche Bauvorschriften – Pflanzenliste – Begründung



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**A Satzungen**

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die  
**Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Kinderhaus Sonnenschein“ Mühlhofen  
und  
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Neubau Kinderhaus Sonnenschein“, Mühlhofen.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am ..... für den Bebauungsplan "Neubau Kinderhaus Sonnenschein", Mühlhofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

## § 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. 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.....

Ausgefertigt:

.....

E. Lamm, Bürgermeister

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

### **1.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### **1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### **1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

#### **1.4.1 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe, dass die Gesamt-Gebäuelänge über 50 m betragen darf.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

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

Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**5.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind festgesetzt:

FGB = Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten / Kinderhaus.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Fußweg.

**7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

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

**8.1** 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.

**9.0 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote für Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16-18 cm Stammumfang.

**10.0 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Erhaltungsgebote für zwei Bäume festgesetzt. Während der Baumaßnahme sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Uhldingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

E. Lamm, Bürgermeister

## **C Hinweise**

### **1. Höhenaufnahmen**

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

Jedem Baugesuch sind 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, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **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.

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

## D Pflanzenliste

### 1. Laubbäume für Pflanzungen entlang der Straße und innerhalb des Baugrundstücks

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

### 2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb des Baugrundstücks

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

### 3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

### 4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt

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

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

[www.bienenweidekatalog-bw.de](http://www.bienenweidekatalog-bw.de)

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

## **E Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)**

### **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 des Bebauungsplanes „Neubau Kinderhaus Sonnenschein“, Mühlhofen.

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

##### **2.1 Dachform**

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer. Es gelten die Einträge im Baufenster.

##### **2.2 Fassaden- und Wandgestaltung**

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

##### **2.3 Farbgestaltung**

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

#### **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 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. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist auf dem Baugrundstück je 500 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

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

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

**3.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Uhdlingen-Mühlhofen, den.....

Ausgefertigt:

.....

E. Lamm, Bürgermeister

## **F Begründung**

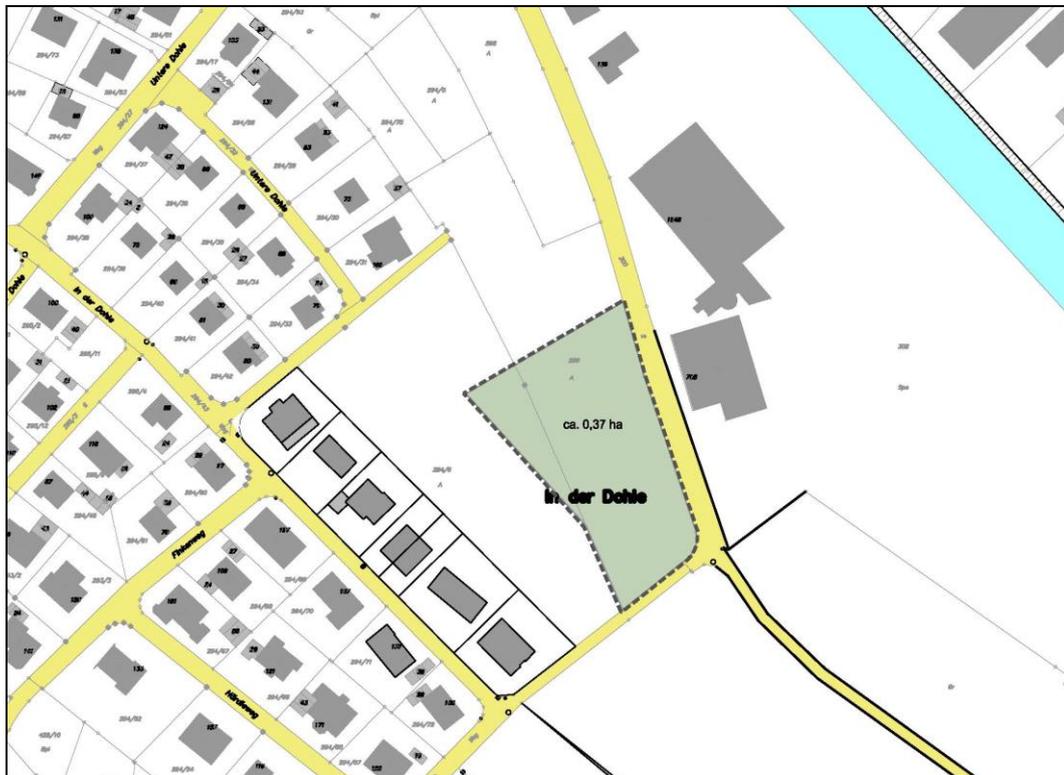
### **Inhalt:**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
  
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
  
4. Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.3 Denkmalschutz
  
5. Planung
- 5.1 Ver- und Entsorgung
- 5.2 Regenwasserbewirtschaftung
  
6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis Es umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha und wird begrenzt

- im Norden / Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker,
- im Westen / Südwesten vom Baugebiet 'In der Dohle',
- im Süden / Südosten vom Finkenweg und sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker,
- im Osten vom Kanalweg und dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Areal der Sporthalle und des Hallenbades.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl. St. Nr. 294/6 und 299.

Die Fläche weist eine ost-/ nordost-orientierte Hanglage auf und fällt von ca. 415.50 m ü. NN auf ca. 412.00 m ü. NN am Kanalweg.



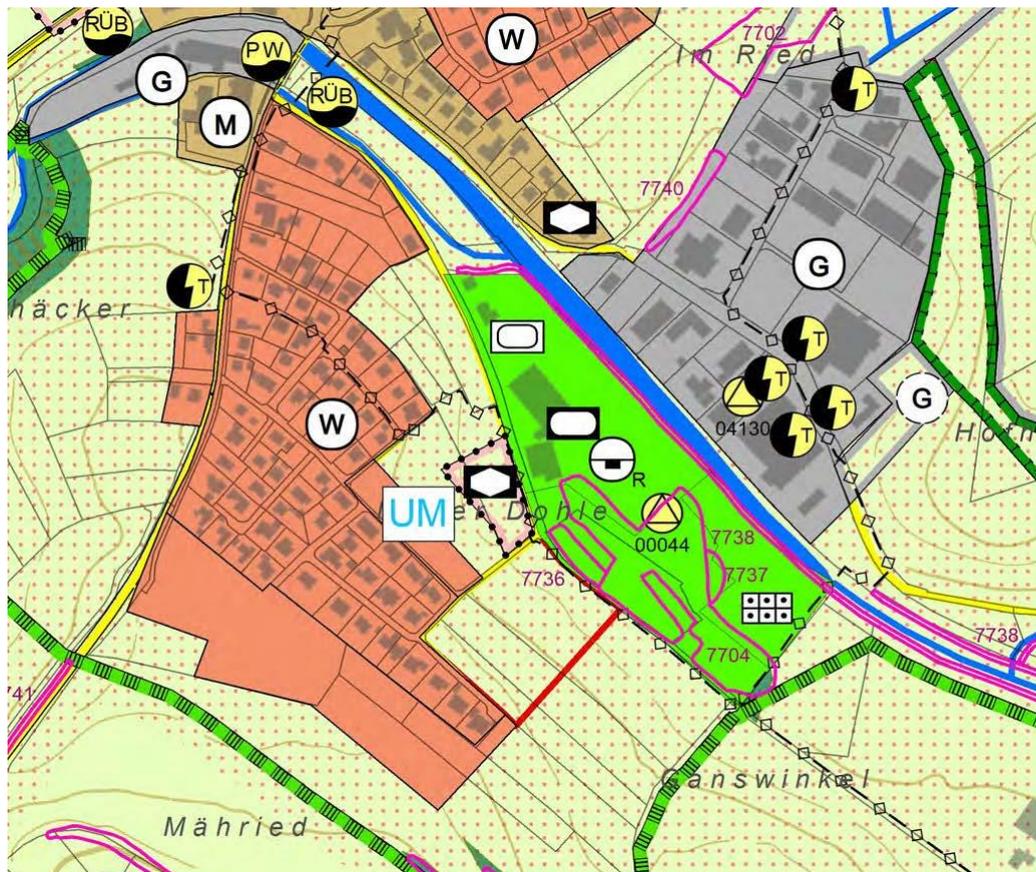
Luftbild LUBW

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines fünfgruppigen Kinderhauses geschaffen werden, das in einem weiteren Abschnitt um eine sechste Gruppe ergänzt werden kann. Der vorhandene Standort des Kinderhauses 'Sonnenschein' an der Straße 'Am Kindergarten' bietet aufgrund fehlender Flächen keine Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch angesichts steigender Anmeldezahlen dringend erforderlich sind. Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat sich daher für einen Neubau am Kanalweg entschlossen. Das Baugrundstück liegt zwar außerhalb der eigentlichen Ortsmitte von Mühlhofen, schließt jedoch unmittelbar an ein größeres Wohngebiet an und ist praktisch aus dem ganzen Ort bequem zu Fuß erreichbar.

## 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das derzeit laufende Verfahren zur 5. Teiländerung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg sieht das Plangebiet als 'Gemeinbedarfsflächen' vor. Das Verfahren wird voraussichtlich in den nächsten Monaten abgeschlossen, so dass die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 5. Teiländerung 2020

### 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält – wie auch der Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung – für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)



Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

#### 4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird, mit Ausnahme eines ca. 7 m breiten Wiesenstreifens entlang des Finkenweges, ausschließlich landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf der Wiese stehen zwei stattliche Obst-Hochstämme (Apfel + Birne), die einen hohen Totholzanteil aufweisen.



Blick von Südwesten auf das Plangebiet, rechts die Wiese mit zwei Obst-Hochstämmen, im Hintergrund das Hallenbad und die Sporthalle

#### 4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotop- bzw. Schutzkategorien.

Im Umfeld sind folgende Biotop- und Schutzkategorien kartiert:

Biotop Nr. 182214357704 Feuchtgebiet 'Ganswinkel' bei Mühlhofen,

Biotop Nr. 182214357738 Schilfröhricht am Seefelder Aach Ufer bei Mühlhofen,

Biotop Nr. 182214357737 Altwasser (Teich) 'Ganswinkel' bei Mühlhofen,

Biotop Nr. 182214357740 Naßwiesenbrache 'Im Ried' bei Oberuhldingen.

Der Geltungsbereich des aus 19 Teilgebieten bestehenden Landschaftsschutzgebietes Nr. 4.35.031 - 'Bodenseeufer' hält im Süden und Südwesten einen deutlichen Abstand zum Plangebiet. Das LSG wird in der Kurzbeschreibung wie folgt charakterisiert:

*'Abwechslungsreiche Bodenseeuferlandschaft mit hohem Erholungswert von überregionaler Bedeutung'.*



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

#### 4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

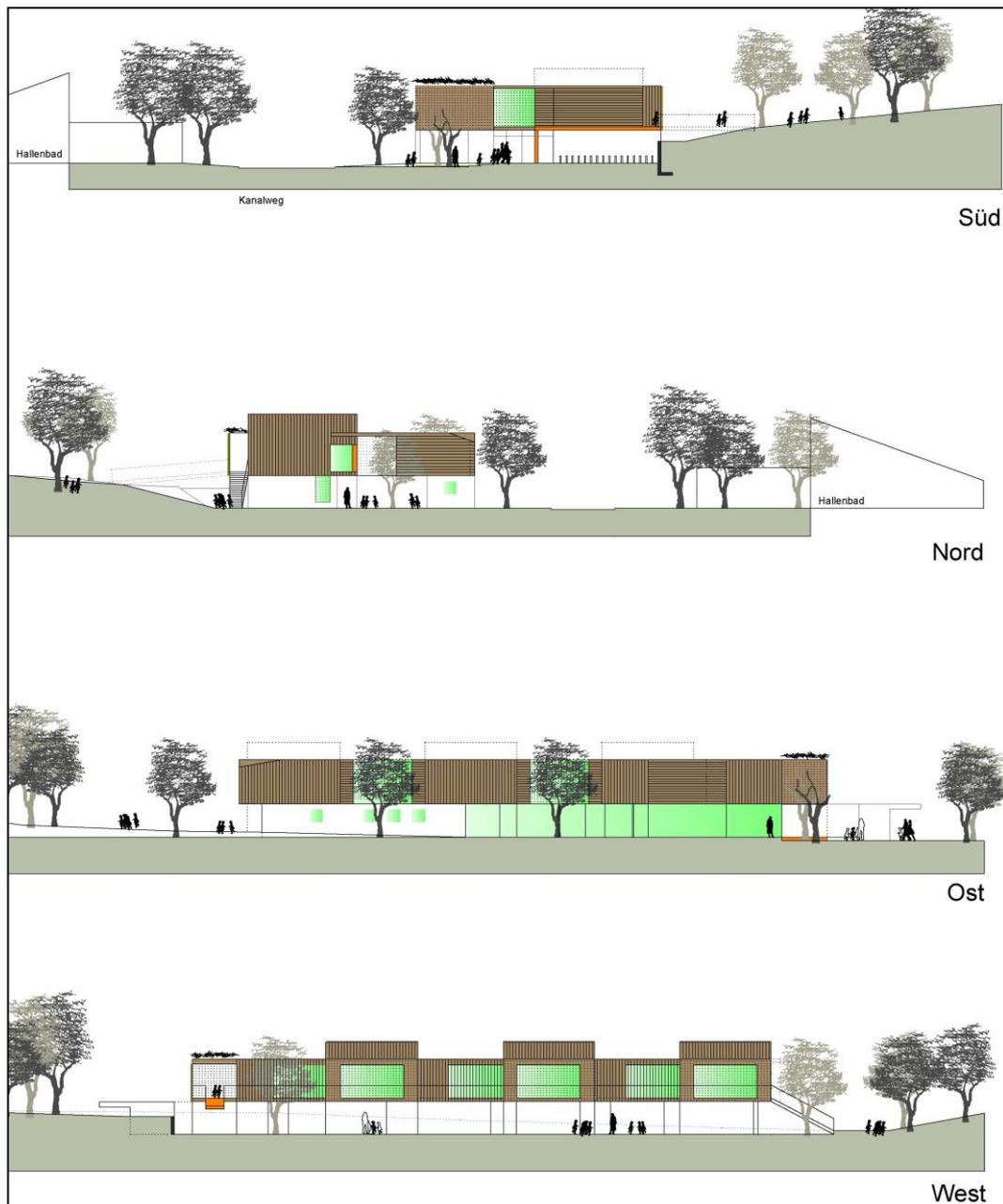
Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Seefelder Aach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

#### 4.3 Denkmalschutz

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







Ansichten

Alle Pläne Architekturbüro M. Roland-König, 88662 Überlingen

Das Plangebiet ist, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als

- **FGB = Fläche für den Gemeinbedarf**

mit der Zweckbestimmung

- **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten / Kinderhaus**

ausgewiesen.

Andere Nutzungen sind damit ausdrücklich nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
- **Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

Die Werte orientieren sich an der vorliegenden Planung und lassen die Erweiterung um eine weitere Gruppe zu. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) liegt nur unwesentlich über der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA). Damit ist gewährleistet, dass sich die Baumasse in die nördlich und westlich angrenzende Umgebungsbebauung einfügt.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind – entsprechend der vorliegenden Objektplanung - zwei Vollgeschosse. Dadurch entsteht ein kompakter Baukörper, der auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

#### **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Die festgesetzten Höhen entsprechen ebenfalls der vorliegenden Planung. Wie in den Schnitten erkennbar ist, schneidet das Gebäude im Osten teilweise in den Hang ein. Es liegt also deutlich unter dem Niveau des angrenzenden Wohngebietes.

#### **Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:**

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die abweichende Bauweise lässt den geplanten Baukörper mit einer Gesamtlänge von ca. 63 m (einschl. Erweiterung) zu.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs mit einem durchgezogenen Baufenster definiert. Es lässt künftige Erweiterungen nach Norden und nach Süden zu. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die in m ü. NN festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe berücksichtigt die vorhandene Topographie, wobei das Gebäude im Osten in den Hang einschneidet.

- **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Lt. Verwaltungsvorschrift für die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ist für Kindergärten 1 Stellplatz je 20 / 30 Kinder. Mindestens jedoch 2 Stellplätze herzustellen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind entlang des Kanalwegs 5 Stellplätze (einschließlich eines Behinderten-Stellplatzes) festgesetzt. Das fünfgruppige Kinderhaus wird voraussichtlich ca. 100 Kinder umfassen, so dass mindestens 3 – 4 Stellplätze erforderlich werden.

Für den Bring- und Holverkehr (sog. 'Elterntaxis') steht der Parkplatz des Hallenbades auf der gegenüberliegenden Straßenseite zur Verfügung.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als ca. 2,50 m breiter Fußweg ausgewiesen, der künftig das Wohngebiet 'In der Dohle' mit dem Kanalweg und den dort gelegenen öffentlichen Einrichtungen verbinden soll.

- **Anpflanzen von Bäumen gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Im Plangebiet sind Standorte für Bäume dargestellt. Sie dienen der Gliederung des Straßenbildes und der Gestaltung der Freiflächen. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

- **Anpflanzen von Bäumen gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die beiden vorhandenen Obst-Hochstämme im Süden des Plangebietes sind mit Erhaltungsgeboten versehen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

### Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Angesichts des einzelnen Bauvorhabens, für das eine Objektplanung bereits vorliegt und der Tatsache, dass es sich um ein gemeindeeigenes Bauvorhaben handelt, beschränken sich die Vorschriften auf einige wesentlichen Punkte.

### **Dachform**

Das vorgesehene Flachdach ist zugunsten des verzögerten Niederschlagswasser-Abflusses extensiv zu begrünen. Es wirkt sich zudem positiv auf die Gestaltung des Gebäudes aus, insbesondere was die Draufsicht aus dem östlich gelegenen Wohngebiet anbelangt. Geneigte Dächer sind nur im westlichen Teil des Baufensters – über den Gruppenräumen im Obergeschoss - zulässig.

### **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende Lacke, Farben oder Ölfarben sind mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. 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 außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

### **5.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

### **5.2. Regenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf begrünten Retentions- und Versickerungsflächen zurückzuhalten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wieweit die Ableitung von diesen Flächen über einen Regenwasserkanal in die westlich verlaufende Seefelder Aach erfolgen kann. Ein entsprechendes Konzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

### **6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten**

#### **• Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Ein Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Für das Plangebiet und sein Umfeld liegen eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse (SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, August 2019) und ein vorbereitender Umweltbericht (VUB) vor, die den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlagen beigelegt sind.