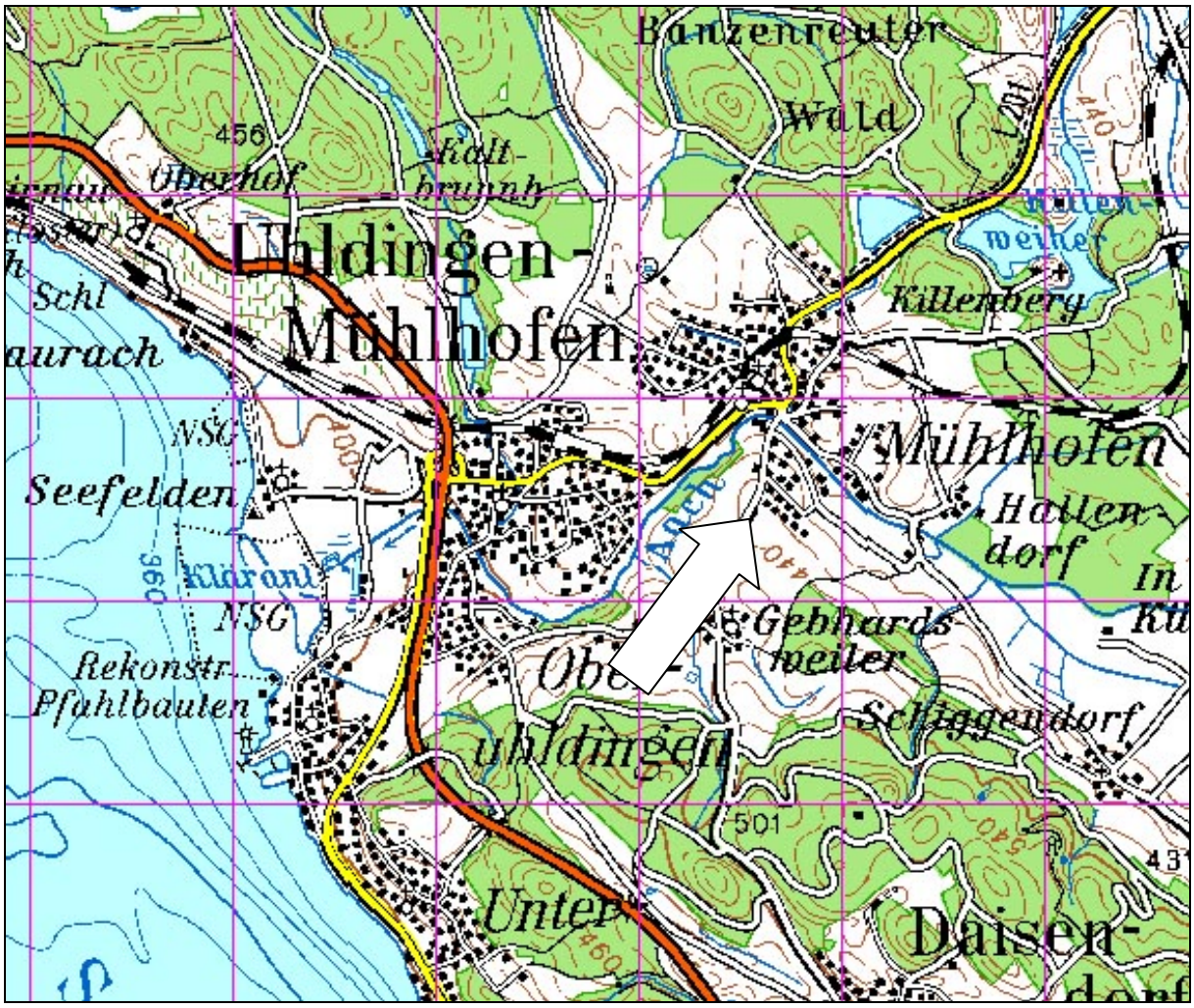


Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen

Bebauungsplan „Dohle Süd“

<u>Inhalt:</u>

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Rechtsplan

Satzung

Der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Dohle Süd"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dohle Süd“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 24.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dohle Süd" und unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

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)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2
Bestandteile der Satzungen
Die Satzungen bestehen aus:

1.	dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500	vom 18.11.2009
2.	den Bebauungsvorschriften	vom 18.11.2009

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1.	dem textlichen Teil	vom 18.11.2009

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung	vom 18.11.2009
2.	Lage- / Übersichtsplan	vom 18.11.2009

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. 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 Werbeanlagen und Automaten,

3. die Anforderungen an Antennen,

4. das Verbot von Niederspannungsfreileitungen

5. die Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen

6. die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

7. die Pflicht zur Herstellung von Anlagen zum Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO,

verstößt.

§ 4
Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1. 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) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und 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 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die für jedes Baugrundstück im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt wird. Sie orientiert sich an den künftigen Straßenhöhen.

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt bei der ein- und zweigeschossigen Bauweise

- bei Satteldächern und gleichgeneigten gegeneinander versetzten Pultdächern = Gesamthöhe max. 8,00 m
- bei einseitigen Pultdächern = Gesamthöhe max. 7,00 m.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist
= maximale Tiefe 1,50 m , maximale Breite 5,00 m.

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

Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf

- 3 Wohneinheiten je Einzelhaus
- 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig ist eine Verschwenkung der Hauptfirstrichtung zur eingetragenen Firstrichtung um maximal 15°.

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

Die zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird für jedes Baugrundstück durch Planeintrag festgesetzt. Sie orientiert sich an den künftigen Straßenhöhen.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig.

Garagen und Carports sind zudem zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Begrenzung des Baufensters zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Straße eingehalten wird.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Parallel zur Straße platzierte Stellflächen haben keinen Mindestabstand zur Straße einzuhalten.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Anliegerbereich

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

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

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

9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen, Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a + b 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 gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Vom Standort kann abgewichen werden. Der Baum ist jedoch im straßenzugewandten Bereich zu pflanzen.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m2 Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind dauerhaft zu erhaltende Bäume festgesetzt. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen gem. Pflanzenliste durchzuführen.

Während der Bauzeit sind für den vorhandenen Baumbestand Schutzmaßnahmen gem. DIN 18 920 zu treffen.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind am südlichen Rand des Plangebietes Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

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

Die Regenwasserleitungen der privaten Grundstücke sind an eine von der Gemeinde herzustellende Regenwasser-Sammelleitung anzuschließen. Diese führt in eine nach Osten gelegene Retentions- und Versickerungsfläche.

Zisternen / Retentionsraumzisternen sind erwünscht und zulässig. Deren Notüberläufe sind an den herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen als Sichtdreiecke festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Pflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m oder als hochstämmige Bäume zulässig.

12.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu zählen u. a. auch Strom-, Breitbandkabel- und Telefonleitungen.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Extensivierung und standortgerechte Bepflanzung auf einer 2.400 m² großen Fläche von Fl.St.Nr. 432/1
- Extensivierung und standortgerechte Bepflanzung auf einer 4.000 m² großen Fläche von Fl.St.Nr. 428.

ausgefertigt:

Uhldingen-Mühlhofen, den

.....
E. Lamm, Bürgermeister

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. Baugrund
Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich weitgestufter Moränensedimente der Würm-Eiszeit. Die Mächtigkeiten dieser quartiären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. im tieferen Untergrund stehen Molassegesteine des Tertiärs, vermutlich der oberen Süßwassermolasse an. Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist nicht geplant. Ansonsten wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die Moränensedimente stellen i.A. einen belastbaren Baugrund dar, können aber aufgrund ihrer heterogenen Zusammensetzung (z.B. bindige Lagen, Findlinge) lokal zu Setzungen und zu Erschwernissen bei der Erschließung und Bebauung führen. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die vorhandenen Retentions- und Ableitungsanlagen anzuschließen.

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.

4. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Erdaushub
Unbelasteter Erdaushub soll möglichst auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

6. Duldungen
Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen (§ 126 (1) BauGB) sowie die Beton-Rückenstützen von Straßen-Randeinfassungen auf ihren Grundstücken bis max. 0,5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zu dulden.

7. Landwirtschaft
Die Bewohner im Bebauungsplangebiet müssen sich auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einstellen. Zumutbare landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.
Landwirtschaftliche Betriebe sollen die Nähe ihrer Flächen zum Wohngebiet berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften

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
7.0 Stellplatzverpflichtung
8.0 Regenwasserbewirtschaftung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dohle Süd", Uhldingen-Mühlhofen.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst Dachneigung 30° - 45°
- gleichgeneigte gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehendem Hauptfirst, Dachneigung 15° - 30°
- Pultdächer, Dachneigung 15°- 30°

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

Für untergeordnete Dachflächen können Flachdächer an Hauptbaukörpern bis zu 15% der Gesamtdachfläche als Ausnahme zugelassen werden.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden
- Flachdächer

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer mit einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm zulässig.

Angebaute Garagen und Carports mit Flachdächern können als Terrasse genutzt werden. Hier entfällt die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung.

2.2 Dacheindeckung

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

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Pro Dachhälfte ist nur eine Gaupenform zulässig.

2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sollen sich harmonisch in das Gesamt-Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen und einheitliche Formate aufweisen.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.6 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

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

Automaten sind nur in Verbindung mit einer Gebäude-Außenwand zulässig. Sie müssen farblich in die Putzfarbe integriert werden.

Spielautomaten sind nur im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

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.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

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

Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die mehr als 0,3 m vor die Wandfläche der Fassade treten und Großflächenwerbung mit einer Größe von mehr als 1,5 m².

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

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 naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeveränderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstrasse zulässig.

6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m .

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen jeweils rechts und links von Grundstückseinfahrten und Straßeneinmündungen auf einer Länge von jeweils mindestens 1,50 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn sie in eine Bepflanzung integriert werden.

Nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen oder Terrassen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 2,0 m als freiwachsende Hecken, Mauern oder als Sichtschutzblenden aus Holz im Anschluss an das Gebäude bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

6.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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

Stützmauern und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Verhältnis von 1 : 2 oder flacher abzuböschen. Das Baugrundstück ist an die Nachbargrundstücke auf einer Tiefe von mindestens 2 m eben anzuschließen.

7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit: 2 Stellplätze

8.0 Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den gemeindeeigenen Regenwasserkanal einzuleiten. Es kann in Retentionsraum-Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

ausgefertigt:

Uhldingen – Mühlhofen, den

……

E. Lamm, Bürgermeister

Pflanzenliste

1. Bäume entlang der Kreisstraße 7783	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Obst-Hochstämme	

2. Bäume 3. Ordnung entlang der Straßen im Wohnquartier, für Haus- und Vorgärten	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Aesculus carnea ´Briottii`	Scharlach-Rosskastanie
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium `Plena`	GefülltblühendeVogelkirsche
Prunus schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Tilia cordata ´Rancho´	Kleinkronige Winderlinde
Obst-Hochstämme	

3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

4. Bäume und Sträucher für die südlich gelegene Geländemodellierung (Wall)	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre*	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris *	Wildapfel
Prunus avium*	Vogelkirsche
Pyrus pyraster*	Wildbirne
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* = als Heister

an der Südseite 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

Der Wall ist als dicht bepflanzter, gestufter Heckenriegel anzulegen.

5. Sträucher für freiwachsende Hecken, Grünflächen und Hausgärten

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Viburnum lantana	Wolliger 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
Rosa rugosa	Apfelrose

6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Wie Nr. 5und zusätzlich:

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Buddleja davidii	Sommerflieder
Taxus baccata	Eibe
	Strauchrosen

7. Geschnittene Hecken für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare “Atrovirens”	Liguster

8. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name	Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitus	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

9. Unterpflanzung für Hausgärten und Grünflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus fortunei „Coloratus“	Kletter-Spindelstrauch
	Bodenbedeckende Rosen
Vinca minor	Kleines Immergrün
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium macrorrhyizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß

10. Obst-Hochstämme für Hausgärten, ausgewiesene Grünflächen

Apfel in regionalen Sorten, z.B.:

- Berlepsch
- Bohnapfel *
- Börtlinger Weinapfel *
- Goldparmäne
- Goldrenette *
- Gravensteiner
- Jonathan
- Schweizer Orange *

Birnen in regionalen Sorten, z.B.:

Bayer. Weinbirne *
Geißhirtle
Palmischbirne *
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne *

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.:

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

sowie Pflaumen, Zwetschgen und Mirabellen

* Diese Sorten sind für den Streuobstanbau geeignet, da sie, gemäß der Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz, in den vergangenen Jahren weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren. (Stuttgart 1995)

Für evtl. externe Ausgleichsflächen wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen.

Inhalt

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
+ EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
3.3 SCHUTZGEBIETE

4. BESTAND / NUTZUNG

5. PLANUNG

5.1 PLANUNGSINHALTE
5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
5.1.2 BEBAUUNG
5.1.3 ERSCHLIESSUNG

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5.2.1 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN / GELÄNDEMODELLIERUNG

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6. VER- UND ENTSORGUNG
6.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
7.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet liegt in der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen / Bodenseekreis, am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Mühlhofen. Es grenzt im Norden direkt an das seit Jahren bebaute Wohnquartier „Dohle“ an und umfasst die Grundstücke:

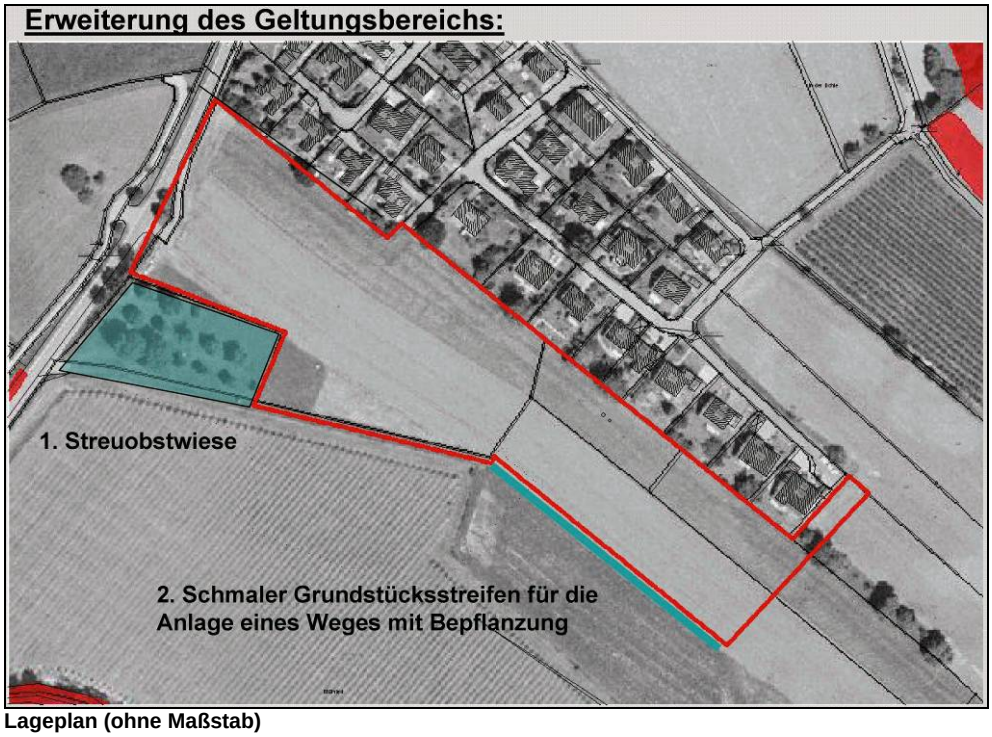
Fl.St.Nr. 429 - landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker, Grünland

Fl.St.Nr. 429/1 - landwirtschaftliche Nutzfläche / Streuobstwiese, Grünland

Fl.St.Nr. 430 - landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker

Fl.St.Nr. 432 (Teilfläche)- landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland

Fl.St. Nr. 432/1 (Teilfläche)- landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden / Nordosten von privaten, eingeschossig bebauten Grundstücken im Wohngebiet „Dohle“,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker und Grünland,
- im Süden von landwirtschaftlichen Grünflächen / Intensiv-Obstanlage, Grünland,
- im Westen von der Kreisstraße 7783.

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist ein bevorzugter Wohnstandort am nördlichen Bodenseeufer und hatte in den vergangenen Jahrzehnten eine dynamische Entwicklung zu verzeichnen. Baugebiete wurden in allen Teilorten – mit Ausnahme Seefeldens – ausgewiesen, in den letzten Jahren war insbesondere in den seenäheren Teilorten Oberuhldingen und Unteruhldingen eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen, die hier zu einem erheblichen Anstieg der Grundstückspreise führte. Dies und die Tatsache, dass in der Gesamtgemeinde nur noch wenige Grundstücke zur Verfügung stehen – fast ausnahmslos in privater Hand – veranlasste den Gemeinderat nach Bauflächen zu suchen, die insbesondere jungen Familien zugute kommen sollen.

Der vorliegende Geltungsbereich ist für die Entwicklung eines familiengerechten Wohnquartiers besonders geeignet weil er

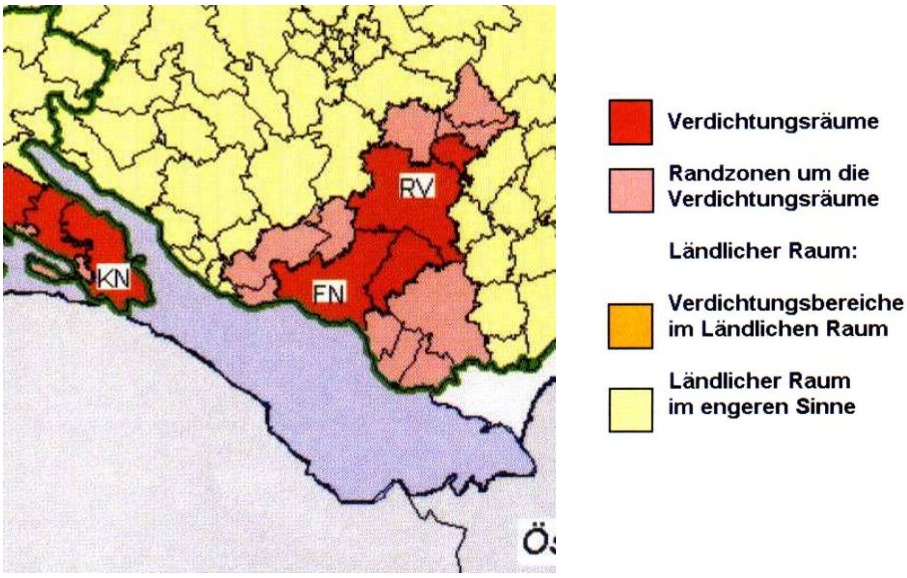
- unmittelbar an den vorhandenen Ortsrand angrenzt,
- wichtige Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung vorhanden sind,
- die Erschließung durch das vorhandene Straßennetz und den möglichen Anschluss an die Kreisstraße 7783 mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbar ist,
- eine unkomplizierte Topographie aufweist,
- wertvolles ökologisches Potential nicht beeinträchtigt wird.

Die Ausrichtung der Flächen lässt energetisch optimierte Bauweisen zu, die mittlerweile erfolgte Einbeziehung des Grundstückes Fl. St. Nr. 429/1 führt zu einer verbesserten Freiraumstruktur des Gesamtquartiers.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

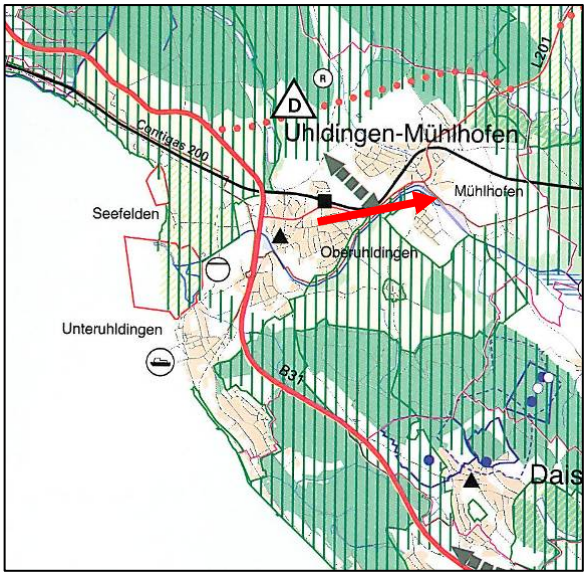
3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

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



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2002 BW (ohne Maßstab)

Im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben ist Uhldingen - Mühlhofen als Kleinzentrum und Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

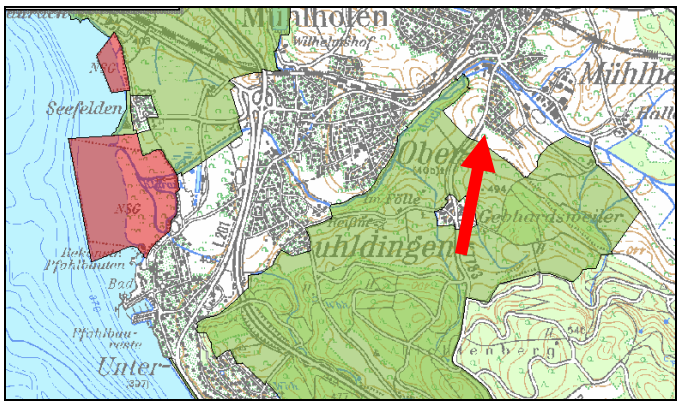
Das eigentliche Plangebiet ist von regionalplanerischen Ausweisungen nicht berührt. Östlich und südlich sind regionale Grünzüge ausgewiesen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der mittlerweile erfolgten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 SCHUTZGEBIETE

Südlich und östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“.

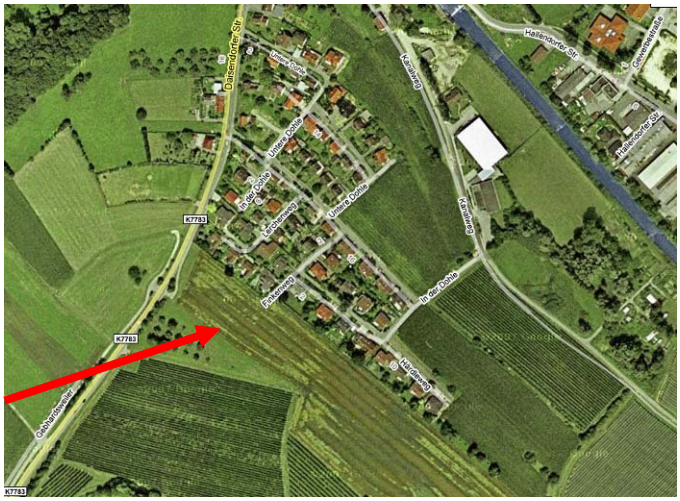


Es ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

4. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt als:

- Acker
- Grünland
- Streuobstwiese



5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein hochwertiges, familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der nördlich gelegenen, bestehenden Bebauung.

5.1.2 BEBAUUNG

Die Planung weist Baufenster für ca. 35 Einzel-/Doppelhäuser aus, die sich entlang einer neu zu bauenden Straße gruppieren.

Nördlich der Straße sind die Baufenster im westlichen Bereich in zwei Bauzeilen angeordnet, im nordöstlichen Teil und südlich der Straße ist die Bebauung nur einzeilig. Durch die entsprechende Drehung der Gebäude sind diese in Gruppen angeordnet, deren „Mitte“ kleine Quartiersplätze bilden. Das neue Wohnquartier wird dadurch in kleinere Einheiten gegliedert.

Zulässig sind ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- und Pultdach. Damit werden variable Bauweisen hinsichtlich Grundrissgestaltung und Nutzung bis hin zum „Mehrgenerationen-Haus möglich.

Die Gebäude sind weitestgehend nach Süden ausgerichtet, beziehungsweise um maximal bis zu 30 ° aus der Südrichtung herausgedreht, um die optimale solarenergetische Nutzung zu ermöglichen.

Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

5.1.3 ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird von einer Stichstraße von der K 7783 und dem Finkenweg erschlossen. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Anliegerbereich ausgewiesen und weitet sich in ihrem Verlauf zu fünf kleineren Plätzen auf. Diese Plätze und die geschwungene Trassenführung gliedern das Baugebiet, führen zu einer hohen Aufenthaltsqualität und vermeiden den Eindruck einer „Vorstadtstraße“. Die Verkehrsflächen sind wesentlicher Bestandteil der eigenständigen Identität des Wohnquartiers.

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

in Erweiterung des nördlich gelegenen Wohngebietes als hochwertiges, familienfreundliches Wohngebiet.

In Abstimmung mit der angrenzenden Wohnbebauung und mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand sind Gartenbaubetreibe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

und

- **Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

Beide Werte unterschreiten die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen deutlich zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO**

Entsprechend der bestehenden Bebauung und der Lage am Ortsrand ist die ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig.

- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Durch die Festsetzung der EFH für jedes Grundstück und die maximale Gesamthöhe wird die Höhenentwicklung für das gesamte Baugebiet und eine Abstaffelung entsprechend der Topographie sicher gestellt.

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

  Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden, aber gleichzeitig auch generationenübergreifendes Wohnen zu ermöglichen.

  Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

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

  Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

  zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Zuschnitt und Größe der überwiegenden Zahl der Grundstücke lassen eine variable Nutzung zu.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

  Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung, der Lage am Ortsrand und der solarenergetischen Nutzung.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

  Zur Reduzierung der Versiegelung und Sicherung der Freiraumstruktur sowie zur Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Lage von Stellplätzen und Garagen und Carports getroffen. Diese sind innerhalb der Baufenster und auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen anzuordnen.

- **Verkehrsflächen**

  Da die Verkehrsflächen ausschließlich der Erschließung des Wohngebietes „Dohle Süd“ dienen und deshalb mit einem begrenzter Verkehrsaufkommen der Anwohner zu rechnen ist, werden die Straßen als Verkehrsflächen „mit besonderer Zweckbestimmung“ als verkehrsberuhigter Anliegerbereich ausgewiesen. Sie sollen „multifunktional“ als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielflächen dienen.

- **Private Grünflächen**
  Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als naturnahe Garten- und Grünflächen angelegt werden.

- **Öffentliche Grünflächen**
  sind ausgewiesen:
  - entlang der K 7783 als Begleitgrün und zur Anlage einer Baumreihe
  - im Südwesten im Bereich der Streuobstwiese als Spielplatz
  - entlang des südlichen Rand des Plangebietes zur Eingrünung und Abgrenzung zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Ermöglichung eines Fußweges.

- **Pflanzgebote für Bäume**
  - entlang der neuen Erschließungsstraße sind auf den privaten Baugrundstücken ca. 42 Pflanzgebote für Bäume auf den Vorgartenflächen ausgewiesen. Diese „Hausbäume“ gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes.

  - auf den öffentlichen Grünflächen entlang der K 7783 und am östlichen Rand des Plangebietes sind straßenbegleitend ca. 20 Pflanzgebote ausgewiesen.

  - weitere Pflanzgebote für Bäume im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche dienen der Ortsrandeingrünung

- **Erhaltungsgebot für Bäume**

  Zwei Bäume an der K 7783 und Einzelbäume des Streuobstbestandes sind mit einem Erhaltungsgebot versehen. Die Bäume sind aufgrund von Sturmschäden allerdings von einem Sachverständigen zu überprüfen.

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

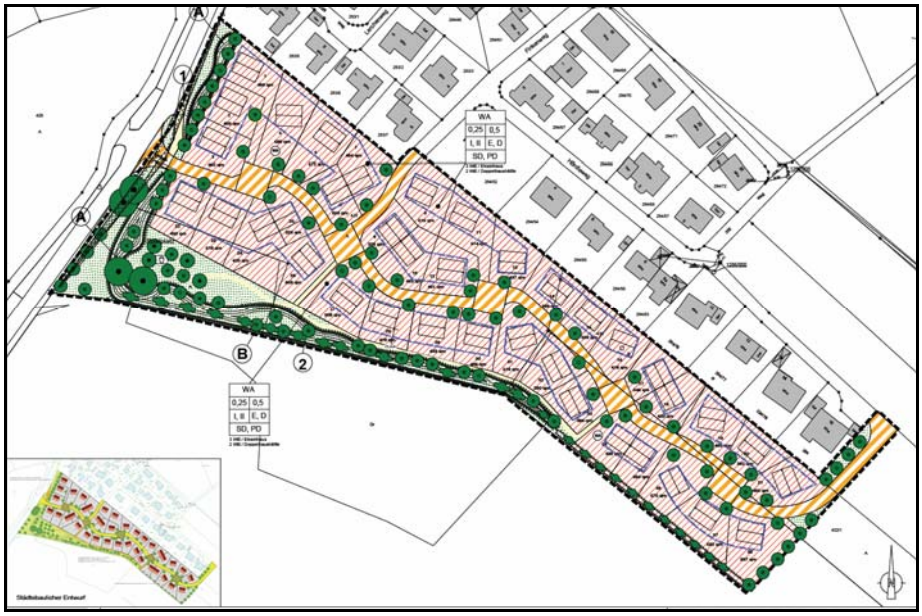
  Am südlichen Rand des Plangebietes wird zur Eingrünung des Ortsrandes und zum Schutz vor der Abtrift von Spritzmitteln aus den angrenzenden Intensivobstanlagen eine Erdmodellierung angelegt und dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

- **Regenwasserbewirtschaftung**

  Vom Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Es sieht die Anlage eines Regenwassersammlers vor, der das ganze Plangebiet erschließt und an den die privaten Regenwasserleitungen, Notüberläufe von Zisternen etc. anzuschließen sind.

Das Oberflächenwasser wird in zwei, außerhalb des Plangebietes westlich und östlich gelegene, öffentliche Retentionsflächen eingeleitet.

Dies hat den Vorteil, dass die beiden, je etwa 500 m² großen Flächen der öffentlichen Kontrolle unterliegen, naturnah angelegt werden und damit zum Bestandteil der naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeption werden. Da in diese Flächen ausschließlich anfallendes Oberflächenwasser aus dem Wohngebiet eingeleitet wird, ist von keinen erheblichen Belastungen auszugehen.

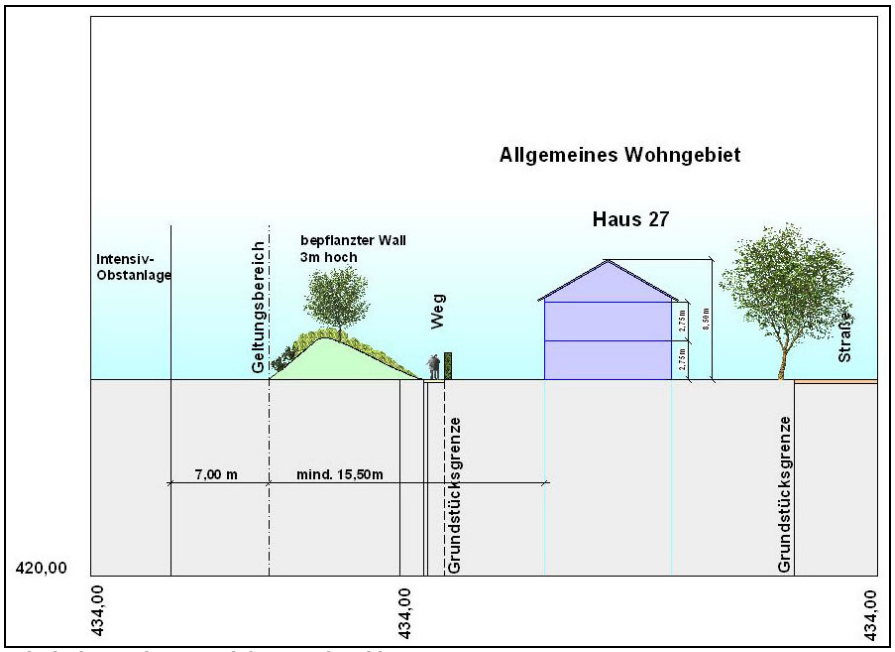


Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.2.1 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN / GELÄNDEMODELLIERUNG

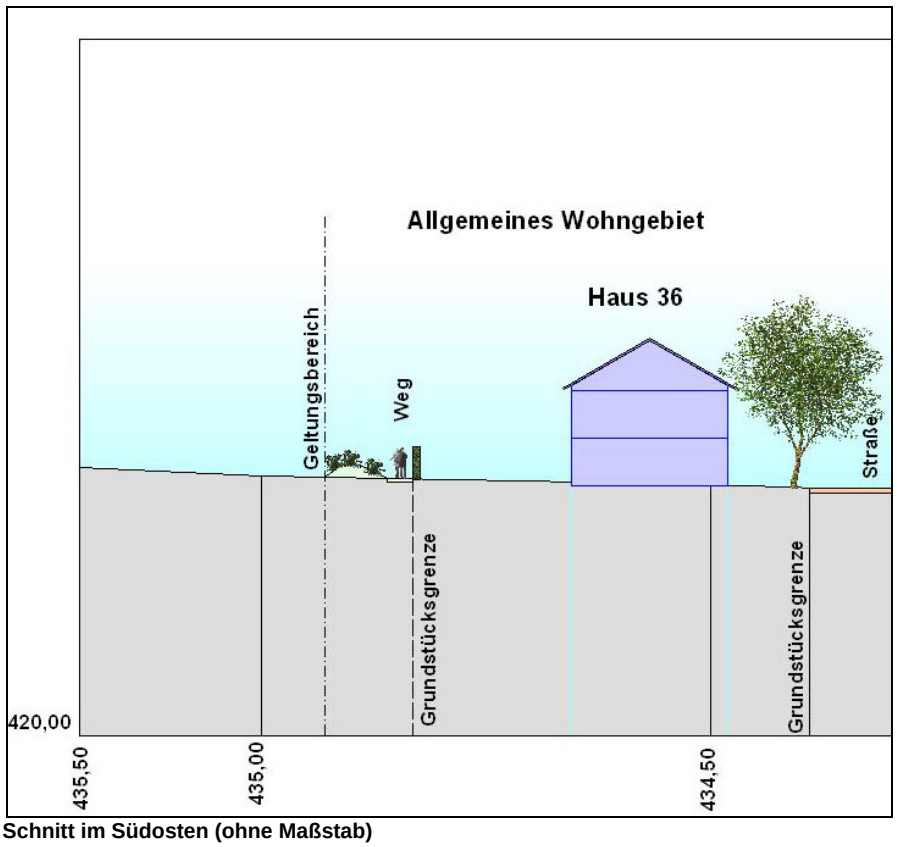
Da im Südwesten Intensiv-Obstanlagen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranreichen, werden hier besondere Maßnahmen zum Schutz der künftigen Bewohner vor einer möglichen Spritzmittel-Abdrift erforderlich.

Zusätzlich zur Einhaltung eines größeren Abstandes zwischen Bebauung und Obstanlage sind bis zu 3 m hohe Aufschüttungen als bepflanzter Wall vorgesehen, die nach Osten hin auslaufen. Dabei wird durch entsprechende Böschungswinkel eine Bauweise ermöglicht, die starke Bodenverdichtungen wie bei einem technischen Bauwerk vermeidet.



Schnitt im Südwesten (ohne Maßstab)

Der Wall reduziert sich nach Südwesten auf ca. 1 m Höhe. Geländemodellierung, Bepflanzung und ein auf der Nordseite des Walles angelegter Fußweg bilden den „grünen“ Ortsrand, er bindet das Bauquartier optimal in die Landschaft ein und erhöht die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität.



Schnitt im Südosten (ohne Maßstab)

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden aufgrund der exponierten Lage im Übergang zur freien Landschaft erlassen.

Sie sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
mit Festsetzung zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Dachflächenfenstern.

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer und Pultdächer beschränkt. Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht die Nutzung der Solarenergie.

Dachgestaltung, Dachaufbauten
Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaupenlänge auf max. 1/2 der Gebäudelänge.

Fassaden-, Wand und Farbgestaltung
Glänzende Materialen und grelle, leuchtende Farbtöne sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

Zur Ermöglichung der passiven Nutzung der Solarenergie sind die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

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, ebenso wie Festsetzungen zu Automaten und Spielautomaten 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 ist je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.
Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen
Freiflächen sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum.
Die nicht überbaubaren Flächen sind deshalb, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft, als naturnahe Gartenflächen mit heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen.

Um ein harmonisches Ortsbild in Anpassung an die natürlichen Verhältnisse zu gewährleisten, ist die vorhandene Topographie zu erhalten und eine Geländeveränderung nur im Anschluss an die Gebäude zulässig.

Die Zulässigkeit bestimmter Materialien, Ausführungen und Pflanzenarten orientiert sich an ländlichen Vorbildern.

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

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes werden Festsetzungen zur Höhe von Stützmauern und Aufschüttungen sowie zum Böschungsverhältnis getroffen.

Stellplatzverpflichtung
In Anbetracht der Lage im ländlichen Raum und des ÖPNV - Angebotes wird die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

Die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
wird im Rahmen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes festgesetzt, um Regenwasser sinnvoll zu nutzen, die Grundwasserneubildung zu fördern, vorhandene Schmutzwasser-einrichtungen zu entlasten und um insgesamt den Umgang mit wertvollen Naturressourcen in den Blickpunkt der zukünftigen Anwohner zu rücken.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in das Plangebiet erweitert wird.

6.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Vom Ingenieurbüro Langenbach / Sigmaringen wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Für das Für das Plangebiet wurden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Angestrebt wird ein locker bebautes, durchgrüntes Wohngebiet, das gut in die Landschaft eingebunden ist und gleichzeitig den Ortseingang von Süden positiv prägt. Dieses Ziel wird sichergestellt durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten entlang der Kreisstraße und am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sowie den weitestmöglichen Erhalt des Streuobstbestandes.

Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Flächen tragen zur Durchgrünung bei und gestalten den Straßenraum.

7.1 UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet.

Dieser beinhaltet auch eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die die Planung dem Bestand gegenüberstellt und bilanziert.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet östlich angrenzend auf Fl.St.Nr. 432/1 und westlich des Plangebietes auf Fl.St.Nr. 428.

Uhldingen-Mühlhofen, den

E. Lamm
Bürgermeister

Überlingen, den

H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner