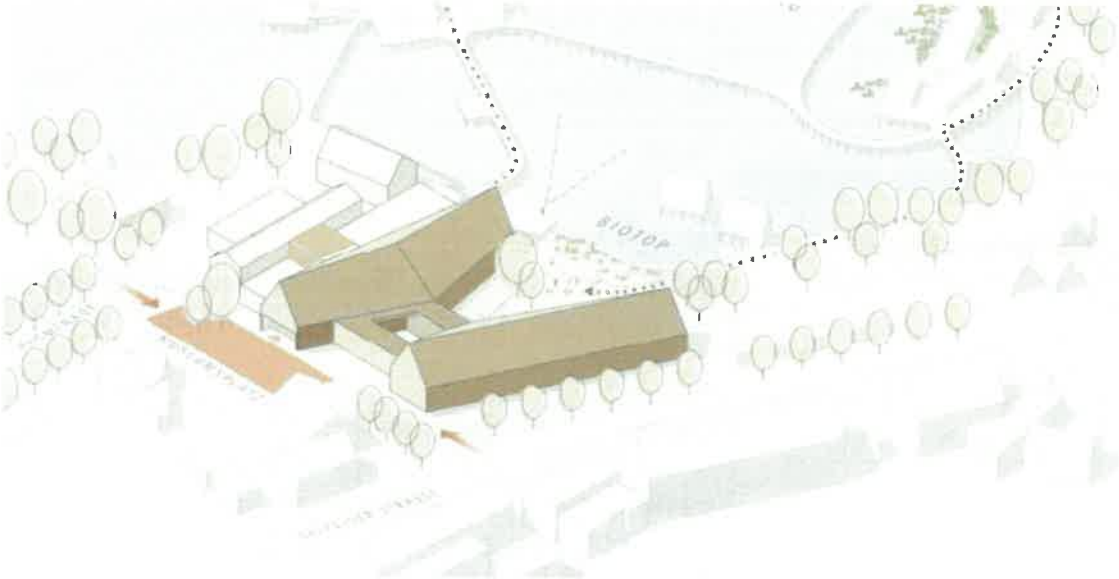
Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Pfahlbaumuseum“ In Unteruhldingen

Textliche Festsetzungen Und Örtliche Bauvorschriften



Stand 28.01.2021

Überlingen • Stuttgart • München PLANSTATT SENNER

Vorhabenträger: Verein für Pfahlbau- und Heimatkunde e.V.
Strandpromenade 6
88690 Uhldingen-Mühlhofen

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Benedikt Müller, Geografie
Bahareh Heydari, Architektur und Stadtplanung
Regine Guglielmo, Geografie und Stadtplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2705

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensvermerke 5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 7
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 7
§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
§ 3 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND/ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH 10
§ 4 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN 11
§ 5 INKRAFTTRETEN 11
3. Hinweise 12
3.1 Archiologische Denkmalpflege 12
3.2 Baumschutz / Baumfällarbeiten 12
3.3 Abfallbeseitigung 12
3.4 Beseitigung des Niederschlagswassers 13
3.5 Grundwasserschutz 13
3.6 Altlasten 14
3.7 Artenschutz 14
3.8 Bodenschutz 14
3.9 Geotechnik 15
3.10 Lärmschutz 15
3.11 Einsicht DIN-Vorschriften 15
4. Örtliche Bauvorschriften 16
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 16
§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 16
§ 3 AUSNAHMEN 17
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN 17
§ 5 INKRAFTTRETEN 17
5. Begründung 18
5.1 GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES 19
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG 19
5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG 20
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN 22

5.5 BESTAND 22
5.6 PLANUNG 23
5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 30
5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 34
6. Anlagen 35

1. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat	02.07.2019 24.07.2019
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 (1) BauGB	02.08.2019
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	12.08.2019 - 16.09.2019
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	12.08.2019 - 16.09.2019
7.	Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	16.03.2020
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. gem. § 3 (2) BauGB	03.04.2020
9.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	14.04 - 25.05.2020
10.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14.04 - 25.05.2020
11.	Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat	06.10.2020
12.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3	23.10.2020
13.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3	03.11.2020 - 24.11.2020

14.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3	03.11.2020 - 24.11.2020
15	Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat	08.12.2020
16	Ortsübliche Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3	11.12.2020
17	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3	21.12.2020 - 11.01.2021
18	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3	21.12.2020 - 11.01.2021
15.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	09.02.2021
16.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	26.02.2021

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. Mai 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen am 09.02.2021 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Pfahlbaumuseum“ als Satzung beschlossen.

WEITERE RECHTSGRUNDLAGE

- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- DENKMALSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, DSchG BW) vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983, S.797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 28.01.2021 maßgeblich.

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Museum“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21 BauNVO
   Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Festsetzung der maximalen Grundfläche der Gebäude gemäß Planeintrag von insgesamt 1.491 m².

   Gesamthöhe (FH)
   Die maximale Firsthöhe der Neubauten wird auf 12,50 m festgesetzt Bezugspunkt ist die EFH der Gebäude von 397,98 ü.NN. Die EFH wird als Fertigfußbodenhöhe definiert.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Vortretende Gebäudeteile wie Vordächer dürfen die Baugrenzen gemäß dem Vorhaben - und Erschließungsplanes um bis zu 3,50 m überschreiten.

4. Flächen für Tiefgarage und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 5 Nr. 1 BauGB

   Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

   Eine Tiefgarage ist in der Planzeichnung in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Tiefgarage ist wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

   Offene Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze sind bis zur Fertigstellung des Bauabschnitts 2 auf der hier überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

   Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind nicht zulässig.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO
   Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die geplante Panoramaterrasse ist in der Planzeichnung in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

   Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von Bauabschnitt II zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Gemäß Planzeichnung sind eine öffentliche Verkehrsfläche und der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage festgesetzt. Der Vorplatz des Museums ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Für das auf den befestigten Hof- und Verkehrsflächen, sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sind entsprechende Sickermulden umzusetzen. Die Sickermulden sind im Planteil festgesetzt.

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Gemäß Planzeichnung sind eine private und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

10.1 Beleuchtungsanlagen:
Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende warmweiße, nach oben abgeschirmte Leuchtmittel mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden. Die Beleuchtung muss so ausgerichtet werden, dass die Bestrahlung sich auf die Wege beschränkt und eine großflächige Bestrahlung der Fassaden sowie des angrenzenden FHH und Naturschutzgebiet vermieden wird.

10.2 Vogelschlag:
Bei den Gebäuden sind großflächige Fenster sowie Glas- und Spiegelfassaden entsprechend dem Stand der Technik vogelschlagsicher zu gestalten. Dabei ist es wichtig, dass in Bereichen, in denen eine Durchsicht in die freie Landschaft möglich ist, auf klares oder spiegelndes Glas verzichtet wird.

11. Geh, Fahr - und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
LR: Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Abwasserversorgung festgesetzt.

GF: Im zeichnerischen Teil ist ein Geh – und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Uhldingen - Mühlhofen für die Feuerwehr und Rettungsdienste festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche ist im Falle einer Bebauung / Unterbauung so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t

und einer Achslast von 10 t befahren werden kann. Möglich sind z.B. befahrbare Rasengitter. Baumpflanzungen sind hier nicht zulässig.

12. Pflanzgebote und-erhalte § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
Gemäß Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sollten im Zuge der baulichen Maßnahmen zu erhaltenden Bäumen entfallen, sind diese gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 10 Bäume gemäß Umweltbericht und Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar. Für neu zu pflanzenden Bäumen, Gehölze und Sträucher sind nicht heimische Arten unzulässig. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus geeignete Herkunftsgebiete zu verwenden. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Es gilt die Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts.

§ 3 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND/ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Externe Ausgleichsflächen § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB, sowie § 12 Abs. 4 BauGB
Gemäß Umweltbericht und der damit verbundenen Eingriffsausgleichsbilanz, sind auf der Gemarkung Salem auf dem Flurstück Nr. 218/0 und der gemäß Planzeichnung dargestellten Teilfläche insgesamt 9.550 Ökopunkte über externe Maßnahmen auszugleichen.

Die Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen verfügt über ein Ökokonto. Die Gemeinde und der Verein Pfahlbau – und Heimatkunde e.V. haben über den Durchführungsvertrag den Erwerb der für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte geregelt. Auf der Gemarkung Salem werden auf dem Flurstück Nr. 218/0 unter dem Maßnahmenkomplex 435.02.015 und dem Aktenzeichen 435.02.015.01 durch Entwicklung einer Magerweide Ökopunkte um Umfang von 1.561.605 generiert. Diese Ökopunkte, stehen dem Ökokonto der Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen zur Verfügung. Der für das Vorhaben auszugleichende Eingriff im Umfang von 9.550 Ökopunkten, wird auf dem Flurstück dem Maßnahmenkomplex 435.02.015 mit dem Aktenzeichen 435.02.015.01 zugeordnet und der gemäß Planausschnitt dargestellten Teilfläche abgegrenzt. Eine Beschreibung und Abgrenzung der Maßnahme kann dem Umweltbericht entnommen werden.

§ 4 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den 22. FEB. 2021

Bürgermeister Dominik Männle

GEMEINDE UHLDINGEN-MÜHLHOFEN

3. HINWEISE

3.1 ARCHIOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische 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 (§ 20 DSchG).

Um im Zuge der Bauarbeiten Verzögerungen durch archäologische Funde zu vermeiden, werden Prospektionsmaßnahmen im Vorfeld der Maßnahmen empfohlen, um frühzeitig mögliche Funde zu ermitteln.

Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig, mind. jedoch 14 Tage vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen, damit eine facharchäologische Begleitung der Aushubarbeiten realisiert werden kann.

3.2 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Während der Bauphasen wird zum Schutz der im Planteil festgesetzten und zu erhaltenden Bäume auf die DIN 18920 verwiesen. Im Rahmen der Bauarbeiten kann es sich als sinnvoll erweisen eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

3.3 ABFALLBESEITIGUNG

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Rohstoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem

Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

3.4 BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist §§ 48, 55 Abs. 2 und 60 WHG; Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 GBl S. 157 zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

3.5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Der relevante Bereich liegt außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

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

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

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 mit Sperriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird."

3.6 ALTLASTEN

Im Geltungsbereich wurden im Baugrund umfangreiche Schadstoffbelastungen des Bodens aus früheren Nutzungen (Bahnlinie, Lokschuppen, Auffüllungen) festgestellt. Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist deshalb die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu beteiligen. Es ist mit erhöhtem Aufwand für die Bestellung eines Fachbauleiters für Altlasten, die Untersuchung und gesonderte Entsorgung des Bodenaushubs zu rechnen. Bei fachgerechtem Umgang mit der Altlastenproblematik und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde können Gefahren für die Gesundheit und Umwelt ausgeschlossen werden.“

Die gesamten Erdarbeiten für das Vorhaben sind durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist als Fachbauleiter zu bestellen und dafür verantwortlich zu machen, dass die Arbeiten und die Entsorgung/Verwertung der anfallenden Reststoffe/Materialien entsprechend den geltenden Gesetzen und den Auflagen erfolgt. Für das gesamte anfallende Aushubmaterial ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen und dieses der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie der unteren Abfallrechtsbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

3.7 ARTENSCHUTZ

Aufgrund der direkten Lage im Bodenseeuferbereich und der Auswirkung auf zahlreichen wasserbrütigen Insektenarten, der Avifauna sowie Fledermäusen, sollten Beleuchtungszeiten im Außenbereich in den Nachtstunden auf ein unabdingbares Maß reduziert werden. Es wird eine Abschaltung der Außenbeleuchtung zwischen 22:00 und 7:00 Uhr angeregt.

3.8 BODENSCHUTZ

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, wird auf die DIN 18915 “Bodenarbeiten“ und DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ verwiesen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für die Auffüllung sollte Aushubmaterial verwendet werden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase ist das technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" zu berücksichtigen.

3.9 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wurde eine Lärmschutzprognose erstellt. Folgende Maßnahmen zum Lärmschutz werden gemäß Prognose im Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert und auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eingehalten:

- Die Anlieferung der Waren darf nur während des Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen
- Bei einer Anlieferung mit gekühlten LKW darf der Schallleistungspegel des Kühlaggregats 72 dB (A) nicht überschreiten
- Der Außenbereich wird nicht während Veranstaltungen im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr genutzt

3.11 EINSICHT DIN-VORSCHRIFTEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sind folgende DIN – Vorschriften zu beachten:

- DIN 18.920 Baumschutz
- DIN 18.195 Hochwasserschutz
- DIN 18.915 Bodenarbeiten
- Din 18.320 Landschaftsarbeiten
- DIN 19.713 Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 1997-2 und DIN 4020 Baugrundgutachten

Die hier aufgeführten DIN – Vorschriften werden durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt und können auf Nachfrage im Rathaus eingesehen werden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen am 09.02.2021 die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Pfahlbaumuseum" als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 28.01.2021 maßgebend.

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

a) Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:
Befestigte Flächen, wie Wege, sind wenn möglich mit wasserdurchlässigen Belägen wie Drainasphalt herzustellen.

b) Einfriedungen
Die Einfriedungen sind bezüglich Farbe und Material der Umgebung angepasst zu gestalten. Ausgeschlossen sind Einfriedigungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen. Wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere ist ein Mindestabstand zum Boden von 15 cm einzuhalten.

§ 3 AUSNAHMEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Uhldingen-Mühlhofen, den 22. FEB. 2021

Bürgermeister Dominik Männle

GEMEINDE UHLDINGEN-MÜHLHOFEN

5. BEGRÜNDUNG

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich im Bodenseekreis, auf der Gemarkung Unteruhldingen, am Bodenseeufer nordwestlich des Dorfkerns von Unteruhldingen. Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits Bestandsgebäude des Pfahlbaumuseums, sowie ein Mitarbeiterparkplatz. Nördlich an die Fläche schließt ein Naturschutzgebiet Seefelder Aach an. Südlich der Fläche liegt die Hafenanlage mit Promenade, sowie das Strandbad, Minigolfanlage und das alte Bahnhofsgebäude. Die Seefelderstraße verläuft von Süd nach Nord entlang der Uferpromenade und trennt die Fläche von der im Osten angrenzenden Bebauung, die zum größten Teil aus Beherbergungsbetrieben und Gastronomie besteht

5.1 GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

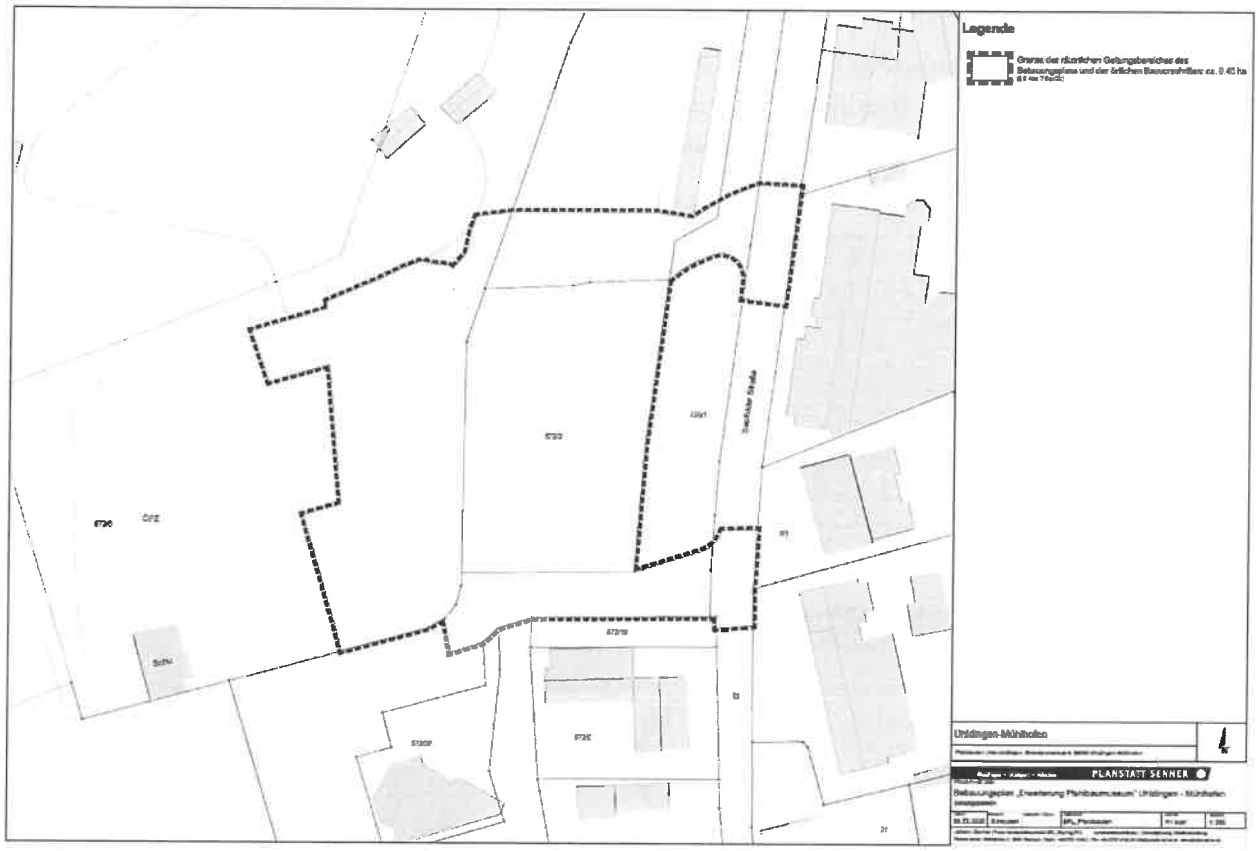


Abbildung 2: Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Flächengröße von 4,048 m² umfasst die neu zu gestaltenden Bereichen mit den Flurstücken Nr. 572/3 vollumfänglich, Nr. 572/6, Nr. 139/1, Nr. 139 und Nr. 22 teilweise.

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Pfahlbauten Uhldingen - Mühlhofen sind eines der Top Ausflugsziele am Bodensee. Um den Besuchern ein modernes und innovatives Erlebnis bieten zu können, beabsichtigen die Pfahlbauten auf dem Gelände die Erweiterung des Museumskomplexes und eine attraktive Neugestaltung des Freiraumes. Es wurde bereits ein Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem der Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff zum Siegerentwurf erklärt wurde. Dieser Siegerentwurf soll nun umgesetzt werden und es bedarf der Schaffung der baurechtlichen Grundlagen in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Bodensee-Oberschwaben“ (1996) liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich. Nördlich liegt ein Naturschutzgebiet nach §21 NatSchG, ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie ein regionaler Grünzug. (Abbildung 3).

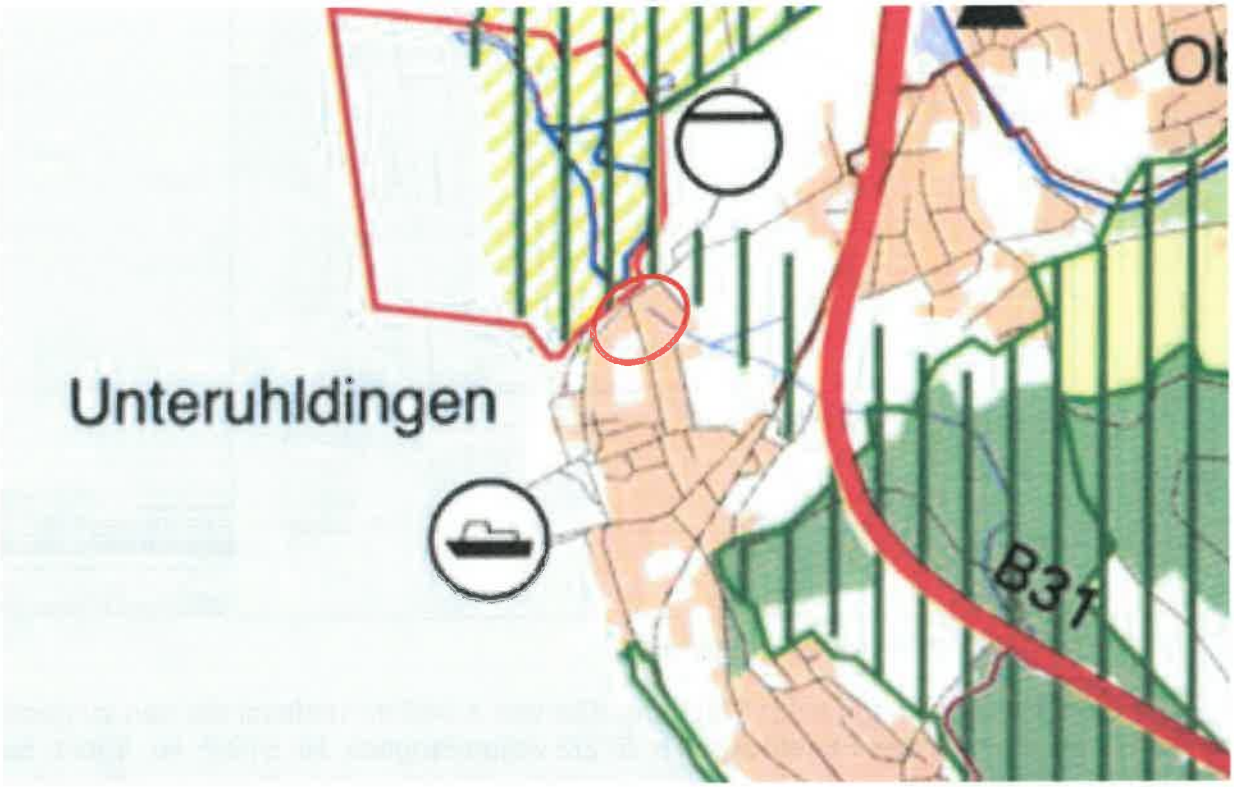


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 (Lage des Plangebiets rot markiert), Karte o. M.

Flächennutzungsplan 2025

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Meersburg, ist die Fläche bereits als Sonderbaufläche „Museum“ aufgenommen und es ist somit die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (Abbildung 8).

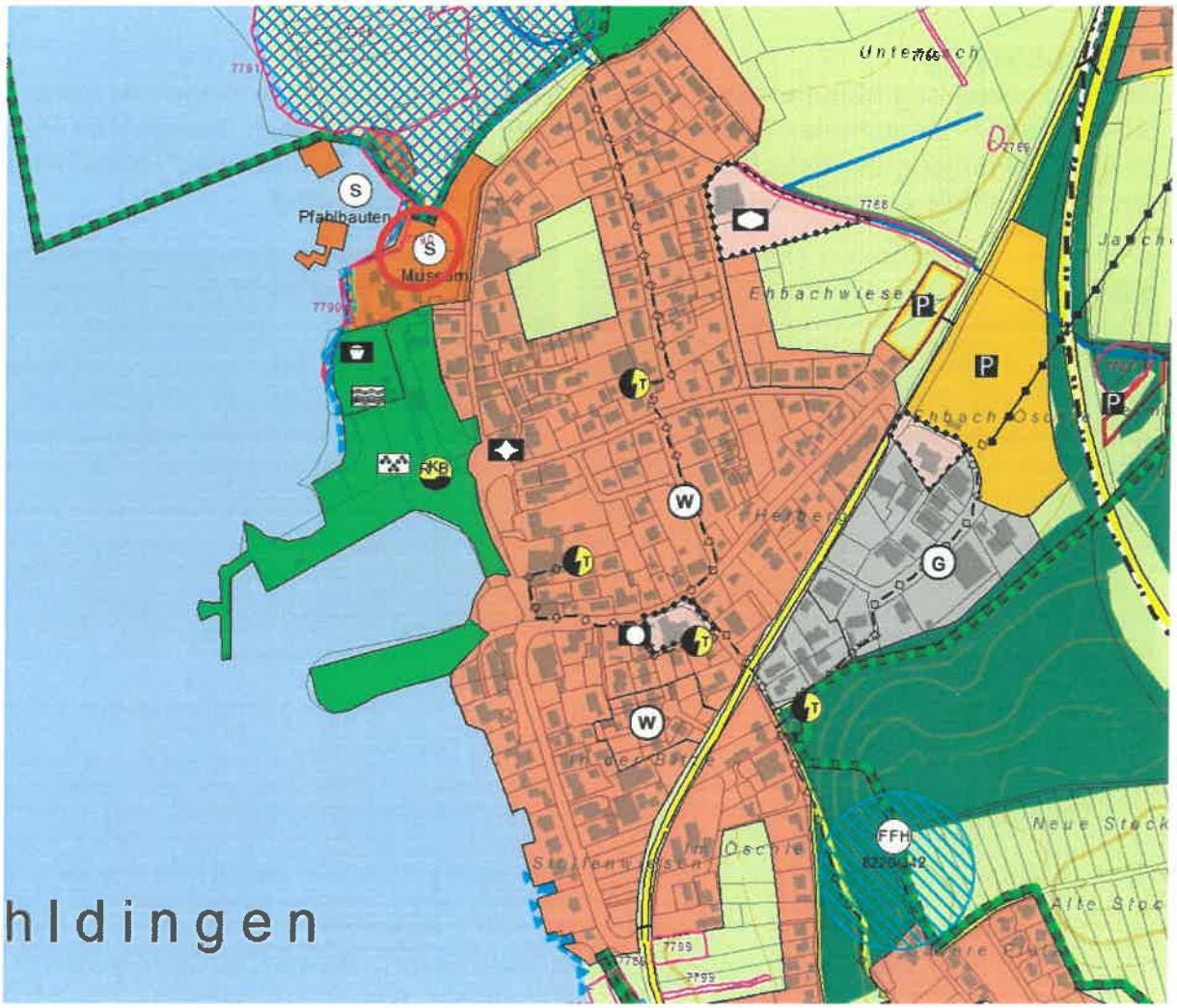


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2025 Gemeindeverwaltungsverband Meersburg

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Bahnhof“, aus dem Jahr 1960 der östlich an den Geltungsbereich angrenzt, ist nicht mehr gültig und findet keine Anwendung mehr, da dieser als Polizeiverordnung mit 20 Jahre Gültigkeit gefasst wurde. Ein entsprechendes Schreiben des Landratsamts Bodenseekreis vom 22.03.2018 liegt den Unterlagen bei.

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage des Siegerentwurfes im zweistufigen Verfahren nach § 12 BauGB mit Umweltbericht und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz aufgestellt werden. Der Vorhaben – und Erschließungsplan liegt dem Bebauungsplanentwurf bei und der Durchführungsvertrag wird bis zum Beschluss erstellt und abgeschlossen.

5.5 BESTAND

Das Plangebiet ist größtenteils von Bebauung bestanden und durch Wege und Parkplätze teil-/versiegelt. Im zentralen Bereich der Fläche, an der nördlichen Grenze des Plangebiets sowie entlang der östlichen Hauswand befinden sich Gehölze und Heckenstrukturen. Dies sind die einzigen unversiegelten Bereiche im Plangebiet.

Bestandsfoto Blick auf versiegelte Hoffläche und teilversigelte Parkierungsflächen

5.6 PLANUNG

Wettbewerb

Das Museum der Pfahlbauten hat bereits im Jahr 2016 eine Vorstudie und einen ersten Entwurf für eine mögliche Erweiterung des Pfahlbaumuseums angefertigt und diese im Gemeinderat vorgestellt. Das hier präsentierte Ergebnis wurde durch den Gemeinderat nicht befürwortet. Der Bedarf einer Erweiterung des Pfahlbaumuseums wurde auch durch den Gemeinderat anerkannt allerdings sollte ein Entwurf umgesetzt werden, der den Anforderungen eines modernen Museumsbetriebs gerecht wird und sich in den sensiblen Raum am Bodenseeufer einfügt. Somit wurde sich in Abstimmung mit der Gemeinde auf die Durchführung eines Architektenwettbewerbes mit vorgegebenen Kriterien geeinigt, um eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Planung zu erhalten und diese dann möglichst zeitnah zu einer Umsetzung zu bringen.

Im Jahr 2018 wurde deshalb der Wettbewerb ausgelobt und im Oktober 2018 der Siegerentwurf des Architekturbüros Ackermann und Raff durch eine Fachjury gekürt. Dieser Siegerentwurf hat auch die Zustimmung durch den Gemeinderat erhalten. Auf dieser Grundlage hat sich die Pfahlbauten GmbH entschieden in Abstimmung mit dem Landratsamt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Siegerentwurfes in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen.

Bei der geplanten Erweiterung des Pfahlbaumuseums sollen zwei neue Ausstellungsgebäude entstehen, welche in 2 Bauphasen erstellt werden. Zunächst soll das bestehende Museumsgebäude als neues Ausstellungsgebäude umgebaut werden. In diesem Zuge wird der Eingangsbereich in die Fuge des im zweiten Bauabschnitt zu erstellende neuen Ausstellungsgebäude verlegt. Die bestehende Eingangshalle wird geschlossen und erhält eine neue Nutzung. In der ersten Bauphase sind neue Toilettenanlagen, ein kleines Kaffee, Nebenräume, ein Shopbereich und die Garderobe im Erdgeschoss, sowie eine umlaufende Galerieebene geplant. Die notwendige Tiefgarage für die Mitarbeiter wird im zweiten Bauabschnitt unterhalb des Museums erstellt. Die Bauarbeiten werden jeweils im Winterhalbjahr durchgeführt, wenn der Museumsbetrieb ruht. Die Holzkonstruktion der Neubauten erlaubt ein hohes Maß an Vorfertigung mit entsprechend kurzen Bauzeiten.

Abbildung 5: Bestand (Ackermann + Raff)

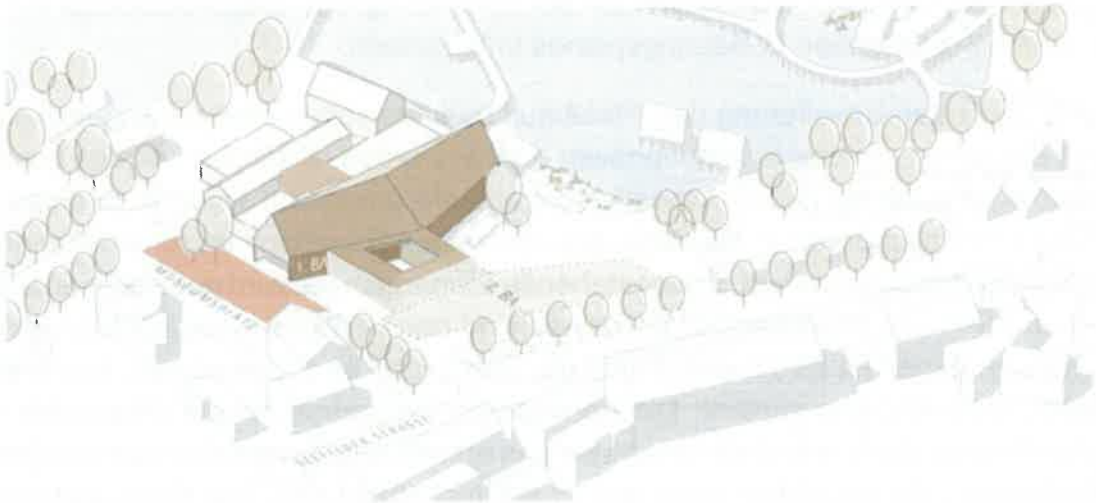


Abbildung 6: Bauabschnitt I (Ackermann + Raff)

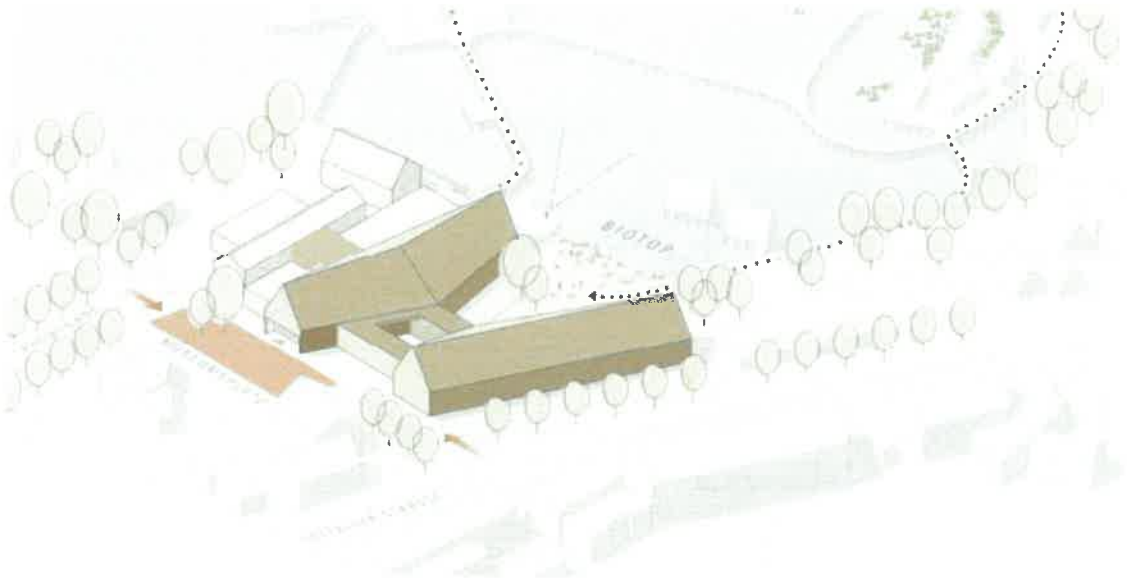


Abbildung 7: Bauabschnitt II (Ackermann + Raff)

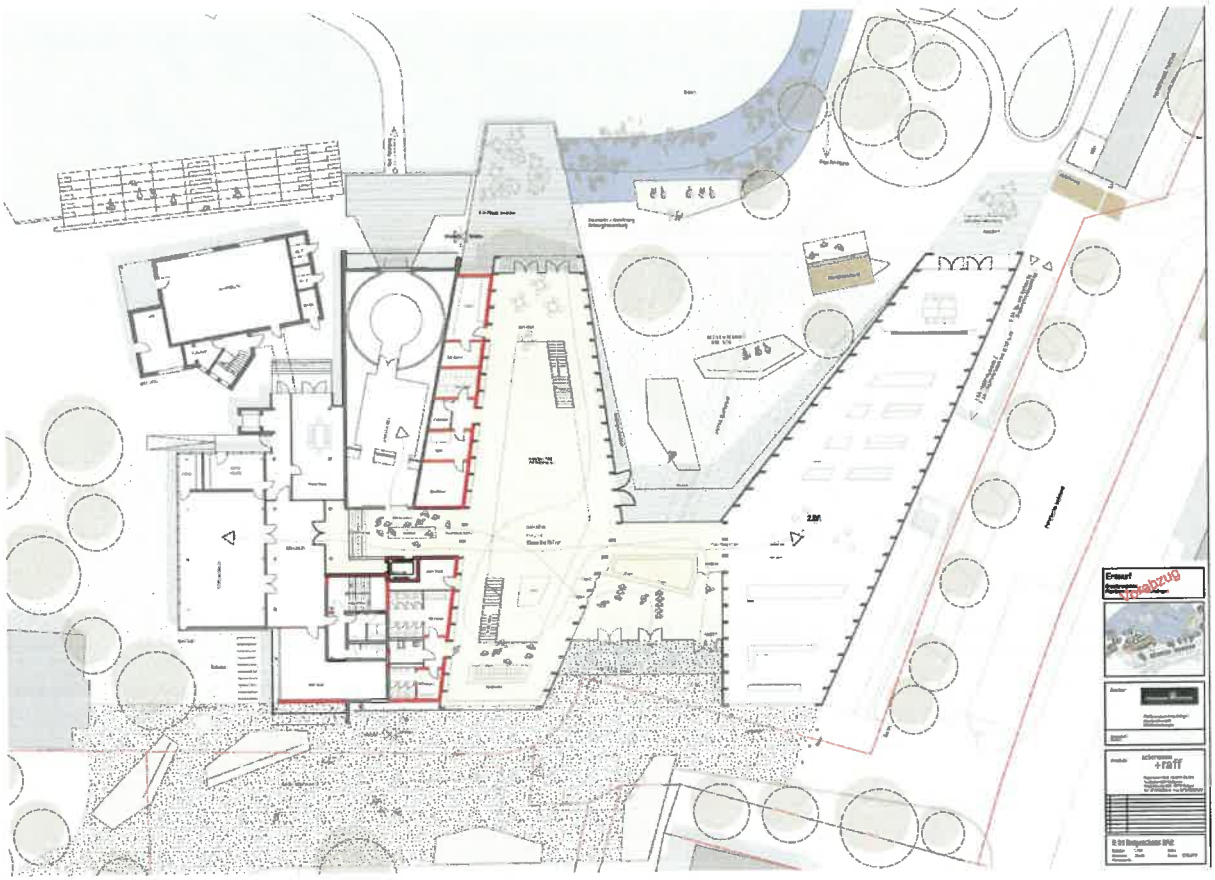


Abbildung 8: Grundriß Erweiterung Pfahlbauten aus dem Wettbewerb (Ackermann + Raff)

Abbildung 9: Mögliche Tagesansicht (Ackermann + Raff)

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Museum“ festgesetzt. Für die Erweiterungsbauten des Museums wird ein Baufenster festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nicht, sondern erfolgt über die maximale Grundfläche der Gebäude von insgesamt 1.491 m².

Erschließung und Entwässerung
Die äußere Erschließung erfolgt über die Seefleder Straße. Der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage ist über ein entsprechendes Planzeichen im Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.
Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Auf die geltenden Vorschriften zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Für die Versickerung der Niederschlagswasser, sowohl eines Teils der Dachflächen als auch der versiegelten Flächen im Außenbereich, wurden gemäß DWA A 138 Versickerungsmulden vorgesehen, die das Niederschlagswasser aufnehmen können. Diese Versickerungsmulden, sind im Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen und eingezeichnet. Ein Teil des Niederschlags auf den Dächern, kann auf den angrenzenden begrünten Flachdächern gesammelt und versickert werden und wird dann in den See geleitet.

Bauliche Anlagen im HQ 100 Bereich
Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Da geringe Teile der baulichen Anlagen des Vorhabens im HQ 100 Bereichen liegen, muss gemäß § 78 Abs. 3 WHG eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Diese sieht vor, dass durch die Maßnahmen keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhalt entstehen, sowie hochwasserangepasst gebaut wird.

Folgende Punkt müssen für eine wasserrechtliche Genehmigung abgehandelt werden:

1. Hochwasserschutz
2. Beeinträchtigung Dritter
3. Hochwasserangepasste Bauweise
4. Retentionsausgleich

Derzeit wird auf Gemeindeflächen der Naturstrand südwestlich des Geltungsbereiches umgestaltet und es wird ein Retentionsvolumen in Höhe von 504 m³ neu geschaffen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis kann damit der durch Aufschüttung im Plangebiet erforderliche Retentionsausgleich von 18 m³ ausgeglichen werden. Im Durchführungsvertrag zwischen dem Pfahlbauverein und der Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen wird die Kompensation vertraglich geregelt.

Die detaillierte Abhandlung der genannten Punkte und die Darstellung der Bereiche für Aufschüttung und Abgrabung kann dem beigefügten Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung entnommen werden. Für die hochwasserangepasste Bauweise wurden zusätzlich im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 WG i. V. m. § 38 WHG muss an Gewässern ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Mittelwasserlinie oder ausgeprägter Böschungsoberkante eingehalten werden. In diesem Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen nicht gestattet Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wird eine Befreiung gemäß § 29 Abs. 4 WG i.V.m. § 38 Abs. 5 WHG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt. Eine Befreiung des Gewässerrandstreifens kann aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit und bei Vorliegen unbilligender Härte erteilt werden.

Im Planteil ist nachrichtlich sowohl die Böschungsoberkante als auch die Linie für den 5 m Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante dargestellt.

Zunächst ist festzuhalten, dass auf dem Areal der Pfahlbauten ehemals eine Industrie und Bahngelände war. In diesem Bereich wurde das Ufer damals stark überplant. Auch heute noch ist durch den Bestand der Pfahlbauten das Ufer und somit auch der Gewässerrandstreifen stark verbaut. Dies sollte bei der Betrachtung des Gewässerrandstreifens Beachtung finden.

Für die Befreiung des Gewässerrandstreifens wird angebracht, dass die Pfahlbauten als Museum und Schaufenster für das UNESCO Weltkulturerbe der Pfahlbauten einen Lehrauftrag und wichtigen Beitrag zur Information der Allgemeinheit beitragen. Um diesem Auftrag weiterhin und zukunftsfähig gerecht zu werden, bedarf es der hier geplanten Museumserweiterung. Deshalb wird der Sachbestand als erfüllt angesehen, dass aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine Befreiung des Gewässerrandstreifens erlassen werden kann.

Lärmschutzprognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurde auf Grundlage eines möglichen Betriebskonzeptes bei Umsetzung der Planung eine Lärmschutzprognose erarbeitet. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet um die Pfahlbauten als Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht für das Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Nutzung des Gebietes, setzt sich überwiegend aus Beherbergungsbetrieben, Gastronomie und Wohnen zusammen. Somit entspricht der Gebietscharakter nicht wie im Flächennutzungsplan dargestellt einem Wohngebiet, sondern vielmehr einem Mischgebiet. Für die Lärmprognose, wurde deshalb von einem Mischgebiet als Grundlage zur Berechnung der einzuhaltenden Grenzwerte ausgegangen.
Gemäß Prognose werden die Grenzwerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Folgende Maßnahmen gemäß Prognose sind einzuhalten damit es zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte kommt:

- Anlieferung darf nur während des Tagesszeitraums zwischen 6 und 22 Uhr stattfinden
- Bei einer Anlieferung mit gekühlten LKW darf der Schallleistungspegel des Kühlaggregats 72 dB (A) nicht überschreiten

- Der Außenbereich wird erst nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts auch nach 22 Uhr genutzt.

Durchführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist keine Angebotsplanung, sondern genau auf ein konkretes Bauvorhaben abgestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Pfahlbaumuseum“ überführt die Planung des Ideenwettbewerbs zur Erweiterung des Pfahlbaumuseums am Bodenseeufer von Unteruhldingen in Baurecht. Somit muss nach § 12 Abs. 1 BauGB sichergestellt werden, dass das Vorhaben tatsächlich realisiert wird.
Wesentliches Sicherungselement für eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, dieser wird zwischen der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen und der Pfahlbaumuseums GmbH geschlossen. Der Durchführungsvertrag enthält die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens und zur Realisierung der Erschließung. Das Vorhaben ist in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Bauabschnitt I wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt und bis voraussichtlich 2022 fertiggestellt. Bauabschnitt II muss gemäß des Durchführungsvertrages in einem bestimmten Zeitraum umgesetzt werden.

5.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

Die Erweiterung des Museums stellt eine Sondernutzung dar. Es entstehen ein neuer Eingangsbereich, sowie zwei neue Museumsgebäude. Zwischen den Gebäuden wird ein zentraler Platz entwickelt, der den Besuchern als Aufenthaltsort während des Museumsbesuches dienen soll.

Maß der baulichen Nutzung:

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung des Siegerbeitrages des Wettbewerbs zugrunde liegt und diese umgesetzt werden soll, wird als Maß der baulichen Nutzung keine GRZ und GFZ festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier über die maximale Grundfläche der Gebäude von maximal 946 m² in BA I und 545 m² in BA II.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist ebenfalls entsprechend der Planung des Wettbewerbsentwurfes auf maximal 12,50 m festgesetzt. Maßgebend für die Firsthöhe ist die EFH von 397,98 m ü. NN. Die EFH wird hier als Fertigfußbodenhöhe definiert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Planungen des Wettbewerbsentwurfes für die Gebäude.

Flächen für Tiefgarage und Stellplätze

Aktuell liegt der Parkplatz für die Mitarbeiter angrenzend an das Bestandsgebäude der Werkstatt und ist als Schotterparkplatz ausgebaut. Die Zufahrt erfolgt über die bisherige Zufahrt zum Museum und eine Schranke, so dass hier nur Mitarbeiter der Pfahlbauten parken können. Im Zuge der Umsetzung des Bauabschnitt II, ist eine Tiefgarage für die Mitarbeiter der Pfahlbauten geplant, um die nötigen Stellplätz nachweisen zu können und vorzuhalten. Die Tiefgarage ist in der hierfür festgesetzten Fläche gemäß Planzeichnung zulässig. Die Tiefgarage wird aufgrund der Lage im HQ extrem Bereich durch eine weiße Wanne hochwassersicher ausgebaut.
Während der Umsetzung des Bauabschnitt I entfallen die aktuellen Stellplätze für Mitarbeiter der Pfahlbauten. In der Zeit der Umsetzung von Bauabschnitt I und bis zur Realisierung von Bauabschnitt II sind oberirdische Stellplätz auf der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche gemäß Planzeichnung zulässig. Für die Mitarbeiter der Pfahlbauten soll in Bauabschnitt II eine Tiefgarage entstehen.

Nebenanlagen

Auch im Freiraum kann der Besucher Informationen sammeln und Nebenanlagen wie Informationstafeln oder Stehlen oder eine Panoramaterrasse als Aufenthaltsmöglichkeit müssen bei der Museumskonzeption beachtet werden. Um eine museumsgerechte Gestaltung der Freiräume zu ermöglichen, sind Nebenanlagen sowohl auf den überbaubaren als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Panoramaterrasse ist auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig.

In Bauabschnitt II werden innerhalb des Gebäudes Räume für Lagerflächen und die Müllaufbewahrung vorgesehen. Um diese Räumlichkeiten auch vor Umsetzung des Bauabschnitts II vorzusehen, sind untergeordnete Nebenanalgen gemäß § 14 BauNVO, wie Lagerflächen für Müll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von Bauabschnitt II zulässig.

Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die eine Zufahrt auf das Gelände von Norden zur Anlieferung wie auch von Süden auf den Museumsvorplatz ermöglichen. Über die Zufahrt im Norden wird in Bauabschnitt II die Tiefgaragenzufahrt umgesetzt. Auch die Anlieferung des Museums und der Gastronomie wird über diese Zufahrt erfolgen. Die öffentliche Verkehrsfläche im Süden dient der Ausfahrt der angrenzenden Gemeindeparkplätze, sowie der Zufahrt auf den Museumsvorplatz.

Gemäß Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorplatz Museum" festgesetzt, da hier der neue Eingangsbereich des Museums entsteht.

Grünflächen

Gemäß Planzeichnung ist entlang der südlichen Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche mit 99 m² Fläche festgesetzt. Diese dient zur Abgrenzung der bestehenden Bebauung südlich der Verkehrsfläche und als grüner Eingangsbereich zum Museumsvorplatz. Die öffentliche Grünfläche ist aktuell verpachtet und soll in der Gestaltung wie bisher erhalten bleiben. Angrenzend an die Bestandsbebauung und den Museumsvorplatz ist eine private Grünfläche mit 73 m² festgesetzt.
Insgesamt sind gemäß Eingriff – Ausgleichsbilanz 1.088 m² an Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen. Abzüglich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünfläche sind somit weitere Grünflächen im Umfang von 916 m² umzusetzen. Hierrunter zählt auch eine Dachbegrünung siehe Umweltbericht und Eingriffs – Ausgleichsbilanz sowie Vorhaben – und Erschließungsplan.

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um die Kanalisation zu schonen, sollte nicht verunreinigtes Wasser getrennt abgeleitet werden und dem Bodensee zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den versiegelten Oberflächen und Dachflächen wird in den im Planteil festgesetzten Mulden über eine belebte Bodenschicht versickert und dann dem Bodensee zugeführt.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen

Oberirdische Leitungen werden ausgeschlossen, da diese der Nutzung als Museum mit moderner Gestaltung zuwiderlaufen

Geh, Fahr - und Leitungsrechte

Gemäß Planzeichnung ist ein Geh – und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Dieses gewährleistet den Zugang von Feuerwehr und Rettungsdiensten auf das Gelände und somit den Zugang zu allen Bauten im Brand – und Gefahrenfall.

Gemäß Planzeichnung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt, da durch den kompletten Bereich zwei Kanäle verlaufen. In Abstimmung mit dem Zweckverband kann die Überbauung der Kanäle wie folgt umgesetzt werden:

Die Kanäle werden durch den neuen Eingangsbereich überbaut. Die Planung des Eingangsbereiches (Verbindungstück zwischen BA I und BA II) ermöglicht, dass dieser Gebäudeteil innerhalb 48 Stunden komplett zurück gebaut werden kann. Eine abhebbare Bodenplatte ermöglicht den Zugang zu den Kanälen, um diese im Schadensfall instand setzen zu können.

Pflanzgebote und – erhalte

Da die Bepflanzung und die damit verbundenen Arten sich an der Museumskonzeption orientieren sollen, wird eine Pflanzliste mit gebietstypischen und heimischen Pflanzen festgesetzt. Wünschenswert sind besonders historische Arten, die sich an der Museumskonzeption orientieren. Nicht heimische Arten sind jedoch bei Neupflanzungen nicht zulässig. Im Planteil sind zu erhaltende Bäume festgesetzt. Insgesamt sind im Rahmen des Eingriffes – Ausgleichsbilanz und der Freiraumplanung 10 weitere Bäume innerhalb des Geltungsbereiches zu Pflanzen.

Externe Ausgleichsflächen

Durch das geplante Vorhaben fällt ein Ausgleich in Höhe von 9.550 Ökopunkten an. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches stattfinden kann und geeignete Flächen für den Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, wird der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde umgesetzt. Die Gemeinde Uhldingen – Mühlhofen hat auf der Gemarkung Salem auf dem Flurstück Nr. 218/0 unter dem Maßnahmenkomplex 435.02.015 unter der

Maßnahme 435.02.015.01 Ökopunkte im Umfang von 1.561.605 erworben. Die Auszugleichenden Ökopunkte werden diesem Maßnahmenkomplex und der Maßnahme 435.02.015.01 zugeordnet. Für den benötigten Ausgleich von 9.550 Ökopunkte, wurde innerhalb des Maßnahmenkomplex gemäß Ausführung im Umweltbericht eine Fläche definiert und abgegrenzt und gemäß des Planausschnitts in der Planzeichnung festgesetzt. Über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Kostenübernahme durch den Verein Pfahlbauten – und Heimatpflege e.V. geregelt.

5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist sowohl für die ökologische Qualität des Gebiets von Bedeutung als auch für die Reduzierung des Abwasserbeiwerts. Auch um die Bodenfunktionen zu erhalten, sind wenn möglich versickerungsfähige Bodenbeläge für Wege zum Breispiel mit Drainasphalt herzustellen. Darüber hinaus ist eine Begrünung zudem für die ökologische Qualität des Bereichs von Bedeutung.

Uhldingen-Mühlhofen, den 22. FEB. 2021.

Bürgermeister
Dominik Männle

GEMEINDE UHLDINGEN-MÜHLHOFEN

Überlingen, den 12.02.2021

Johann Senner

6. ANLAGEN

Vorhaben und Erschließungsplan
Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung
Planzeichnung Bebauungsplan
Umweltbericht
Lärmschutzprognose