



meixner[®]
Stadtentwicklung

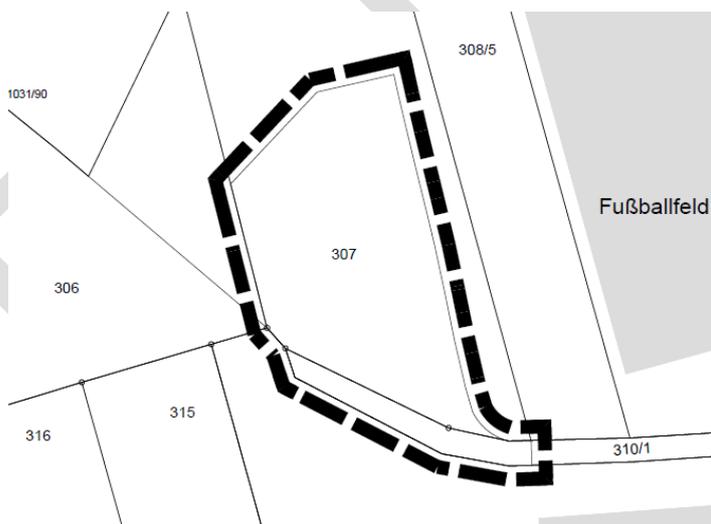
Gemeinde Uhdingen Mühlhofen

1. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Funpark“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
Gemarkung Oberuhldingen

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

13.01.2023



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MXS-22-034 – 1. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Funpark“



Auftraggeber:

Gemeinde Uhldingen- Mühlhofen
Herr Dominik Männle
Aachstraße 4
88690 Uhldingen-Mühlhofen



Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Markus Funk

B.Sc. Geographie

Thorsten Reber

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Sonstiges Sondergebiet „Rettungswache“	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Grundflächenzahl.....	8
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	8
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
1.3.4	Bauweise	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken	9
1.6	Verkehrsflächen	9
1.7	Behandlung von Niederschlagswasser	9
1.8	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	10
1.9	Ausschluss unbeschichteter Bleche	10
1.10	Verwendung einer insektenschonenden fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung ...	10
1.11	Photovoltaikanlagen	10
1.12	Extensive Dachbegrünung	10
1.13	Pflanzgebot von Sträuchern	11
1.14	Erhaltungsgebot.....	11
2.	Örtliche Bauvorschriften	12
2.1	Dachgestaltung	12
2.1.1	Dachform und Dachneigung	12
3.	Hinweise	13
3.1	Bodendenkmale	13
3.2	Bodenschutz	13
3.3	Geotechnik	13
3.4	Überflutungsbereich HQ_{extrem}	13
3.5	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	13

3.6	Freiflächen.....	14
3.7	Archäologische Denkmalpflege.....	14
3.8	Erdaushub / Bodenschutz	14

ENTWURF



Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans

„Sport- und Funpark“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen die 1. Änderung des Bebauungsplans in öffentlicher Sitzung am _____.____._____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom _____.____._____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom
- 2) Textlichem Teil vom

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung vom mit
- 2) Umweltkurzbetrachtung / Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung vom ...

ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sport- und Funpark“ (20.02.2015) werden durch die nunmehr anderslautenden Inhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Funpark“ vollständig ersetzt. Die zu ändernden Inhalte des zeichnerischen Teils befinden sich auf einer vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgekoppelten Planzeichnung mit neuer Katastergrundlage.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Änderung des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Uhldingen-Mühlhofen, Datum)

§ 5

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Funpark“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom _____.____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen
Bürgermeister Dominik Männle

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 23.06.2015 (Gbl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)** in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329, 683) zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.11.2020 (GBl. S. 1039)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Funpark“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

1.2.1 Sonstiges Sondergebiet „Rettungswache“

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Rettungswache sowie der Unterbringung von einer Rettungswache dienenden Anlagen und Einrichtungen.

- Zulässig ist eine Rettungswache mit insbesondere folgenden Einrichtungen:
 - Garagen für Rettungsdienstfahrzeuge
 - Desinfektionsräume
 - Dekontaminationsräume
 - Materialräume
 - Personalräume mit Sanitäranlagen (insbesondere für Aufenthalt, Umkleide, Ausbildung, Ruhe)
 - Verwaltungsräume
 - Maximal drei Wohnungen für Leitungs- und Bereitschaftspersonen, die der Rettungswache zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Sonstige, einer Rettungswache dienende und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Anlagen und Einrichtungen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

§§ 16-21 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, bezogen auf N.N/ (ü. N.N)
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei Hauptgebäuden mit Flachdach definiert über die Oberkante der Attika.
- Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.3.4 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 23 BauNVO

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO
u. §9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §12 BauNVO

- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.7 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf dem Grundstück zu verwenden bzw. in Sickermulden abzuleiten und dort über eine mindestens 30cm starke belebte Bodenschicht zu versickern. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Mulden sind flach und naturnah zu gestalten und zu pflegen, so dass keine Sicherung- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden.

1.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen, etc.).

1.9 Ausschluss unbeschichteter Bleche § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink-, Titanzink- oder Bleiblechen sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.

1.10 Verwendung einer insektenschonenden fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

1.11 Photovoltaikanlagen

- Installation von Photovoltaikanlagen: §9 (1) Nr. 23b BauGB
Auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Gesamtrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung kann auch durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes erbracht werden.
- Reflektionsgrad von Photovoltaikanlagen: §9 (1) Nr. 20 BauGB
Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts zu verwenden. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

1.12 Extensive Dachbegrünung §9 (1) Nr. 25a BauGB

- Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind als extensiv begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 12 cm auszubilden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

1.13 Pflanzgebot von Sträuchern

§9 (1) Nr. 25a BauGB

- Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes sind entsprechend der Planzeichnung Gruppen aus freiwachsenden heimischen Sträuchern zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung).

1.14 Erhaltungsgebot

§9 (1) Nr. 25b BauGB

- Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu Beginn der Erschließung und während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern. Im Falle eines Abgangs sind sie durch die Neupflanzung gleichartiger Bäume zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung).

ENTWURF

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), gültig ab dem 01.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Funpark“ ist der Zeichnerische Teil vom _____.maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

3.3 Geotechnik

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von jungeszeitlichen Sanden und Kiesen sowie ggf. Beckentonen mit nicht im Detail bekannten Mächtigkeiten. Unter ggf. weiteren quartären Ablagerungen stehen Molassegesteine des Tertiärs an. Die jungeszeitlichen Sande und Kiese stellen einen gut belastbaren, die Beckentone dagegen einen sehr stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Überflutungsbereich HQ_{extrem}

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überflutungsbereichs eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem} , siehe zeichnerischer Teil). Durch Geländeänderungen, z.B. im Rahmen der Erschließungsarbeiten, können sich die Überflutungsflächen ändern. Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

3.5 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für

Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. „Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.6 Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

3.7 Archäologische Denkmalpflege

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. 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 zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.8 Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Friedrichshafen, den [Datum]



Thorsten Reber, Prokurist

Uhdingen-Mühlhofen, den [Datum]



Bürgermeister Dominik Männle