

Bebauungsplan

‘Kohler - Klaffenäcker’, OT Mindersdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDL

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

'Kohler-Klaffenäcker', OT Mindersdorf

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Kohler-Klaffenäcker', OT Mindersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 03.11.2021 den Bebauungsplan 'Kohler-Klaffenäcker', OT Mindersdorf, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (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),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 03.11.2021
2. den Bebauungsvorschriften vom 03.11.2021

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 03.11.2021

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 03.11.2021
2. Lage- / Übersichtsplan vom 03.11.2021

§ 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 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne 'Kohler', 'Klaffenäcker' und 'Kohler II', OT Mindersdorf, außer Kraft gesetzt.

Ausgefertigt: 05. Okt. 2022

Hohenfels, den

.....
F. Zindler, Bürgermeister



Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der 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 aufgeführten Ausnahmen Nr. 3. – Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe, Nr. 5. – Tankstellen, 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.

Gem. § 19 (4) Nr. 3. darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist die weitere Überschreitung **um maximal 10 %** zulässig.

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 eingeschossige Bauweise. Maßgebend ist die jeweilige Eintragung in der Nutzungsschablone.

Ein weiteres Vollgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dem städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Traufhöhe, der maximalen Firsthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden).

1.2.4.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (Wh) beträgt

- 4,00 m,

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt Wandhaut/Dachfläche. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

1.2.4.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (Fh) beträgt

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

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.

- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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 untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist = maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

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

Für vorhandene Gebäude gilt der Bestand.

Bei Neubebauungen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden in Teilen des Plangebietes

- maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude

festgesetzt. Eine weitere Wohneinheit kann auf Antrag zugelassen werden.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße,
- Gehwege.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports darf der Abstand zwischen Fahrbahnrand und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 12,00 m betragen.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5,50 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 3,0 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

7.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen darf maximal 2,50 m betragen.

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

Bei Neubebauungen oder dem Ersatz bestehender Gebäude durch Neubauten sind im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Alternativ sind Retentionsraumzisternen zulässig.

Der rechnerische Nachweis ist durch eine Berechnung gem. DWA-Regelwerk A-138 zu erbringen. Die erforderlichen Notüberläufe können an den in der Erschließungsstraße verlegten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als 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.

Die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtsgesetzes und des Naturschutzgesetzes sind zu beachten.

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

10.1 Artenschutz

10.1.1 Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten

Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind Dachstühle, Dachvorsprünge, Fassadenverschalungen und ungenutzte Kellerräume durch eine qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und –Wochenstuben und auf gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen.

Die Beseitigung von größeren Wochenstuben ist erst dann zulässig, wenn im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein geeignetes Ersatzquartier geschaffen und dessen Funktionieren nachgewiesen ist. Alle Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Konstanz abzustimmen.

Vor Baumfällungen sind betroffene Gehölze auf Höhlen, Rindentaschen und fledermausrelevante Strukturen zu untersuchen. Falls Höhlen vorgefunden werden, ist eine Nachsuche nach überwinternden Fledermäusen mit einer Endoskop-Kamera erforderlich, gefundene Tiere sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben. Leere Höhlen sind vor der Fällung zu verschließen, um die Besiedelung zu verhindern.

10.1.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

**11.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume
(§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bei Neubebauungen oder Erweiterungen des Bestandes ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzung soll vorzugsweise auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksflächen erfolgen.

Die Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 05. Okt. 2022

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

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

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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

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

3. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“

4. 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.

5. Artenschutz

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen. (Es wird auf die Informationen der Vogelwarte Sempach verwiesen - <https://vogelglas.vogelwarte.ch>-)

Beleuchtungsanlagen sind mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern insektenfreundlich auszuführen.

Gehölzfällungen sollten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) vorgenommen werden.

Bei An- und Neubauten sind auf vorhandene Vogelnester und Fledermausquartiere Rücksicht zu nehmen und im Bedarfsfall ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

6. Klimageräte und Luftwärmepumpen

Zur Aufstellung / Installation von Klimageräten und Luftwärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen" verwiesen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: <http://www.lai-immissionsschutz.de>

7. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 549 der Altstandort „Tannenbergsstraße 45“ (ehemalige EV-Tankstelle), der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt wird. Die Bewertung erfolgte mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“. Tiefbaumaßnahmen im Bereich des Altstandortes sind gutachterlich begleiten zu lassen.

8. Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage bzw. der umliegenden Ackerflächen ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste stellt einen Vorschlag zur naturnahen Gestaltung der Gärten und Freiflächen dar, von dem abgewichen werden kann. Es sollen vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

Zu den einzuhaltenden Grenzabständen bei Baumpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Nachbarrecht Bad.-Württ. verwiesen.

1. Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen, in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

Das Julius Kühn Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:
<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreichischer Weinbirne“ ausgeschlossen werden.

2. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

3. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Wildrosen, r. B. Rosa canina		
Park- und Strauchrosen		

4. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden, z.B.

Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

7. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes 'Kohler-Klaffenäcker', OT Mindersdorf

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Kohler-Klaffenäcker', OT 'Mindersdorf.

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

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger und geschlossener Form zu erstellen.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer 24° - 38°.

Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen- und Nebengebäude sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen (Substratauftrag mind. 10 cm).

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.
Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Wiederkehre sind auch bei geringeren Dachneigungen zulässig.

Je Dachhälfte ist nur eine Gaupenart zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen und Wiederkehre einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn dem städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

Als seitlicher Abstand der Gaupe bzw. des Wiederkehrs zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien, außer sie dienen der Nutzung von Solarenergie.

Die Verkleidung von Dachgaupen mit beschichteten Metallmaterialien ist zulässig.

2.6 Farbgestaltung

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

2.7 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fenster (Format, Sprosseneinteilung) einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtsgesetzes und des Naturschutzgesetzes sind zu beachten.

Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen (sog. 'Kies- oder Schottergärten') sind nicht zulässig.

Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Abgrabungen am Gebäude, die der Belichtung des Untergeschosses dienen sollen, dürfen maximal 1 m tief sein. Abgrabungen z. B. zur Erstellung von Kellerabgängen und sonstige Abgrabungen sind bis zu einer Größe von 5 m² zulässig.

Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Geländeverlauf beizufügen.

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.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune bis zu einer Höhe von 1,00m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Straßeneinmündungen und – kreuzungen auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr als 0,60 m betragen.

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

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit: 2,0 Stellplätze.

Hohenfels, den 05. Okt. 2022

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



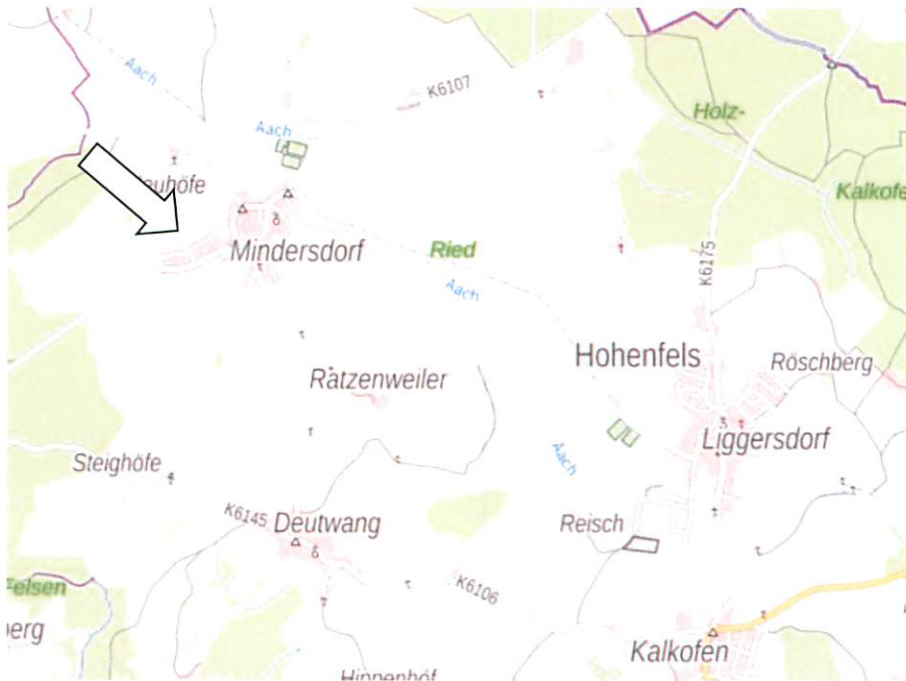
BEGRÜNDUNG

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Verfahren gem. § 13a BauGB
4. Bestand / bestehende Bebauungspläne
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Rechtsplan
- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Mindersdorf der Gemeinde Hohentfels / Landkreis Konstanz und umfasst eine Größe von 5,1 ha mit ca. 45 Grundstücken bzw. Baugrundstücken. Es beinhaltet die Bebauungsplangebiete 'Klaffenäcker' (rechtskräftig seit 1983), 'Köhler' (rechtskräftig seit 1985) und 'Köhler II, 1. Änderung' (rechtskräftig seit 2016).



Lageplan (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)



Luftbild (Quelle LUBW)



Lageplan mit Geltungsbereich

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Das mittlerweile nahezu vollständig bebaute Plangebiet stellt sich als geschlossenes Wohnquartier in attraktiver Ortsrandlage dar. Die Bebauung besteht aus freistehenden, eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb großer Grundstücke, die als teilweise dicht begrünte Hausgärten angelegt sind.

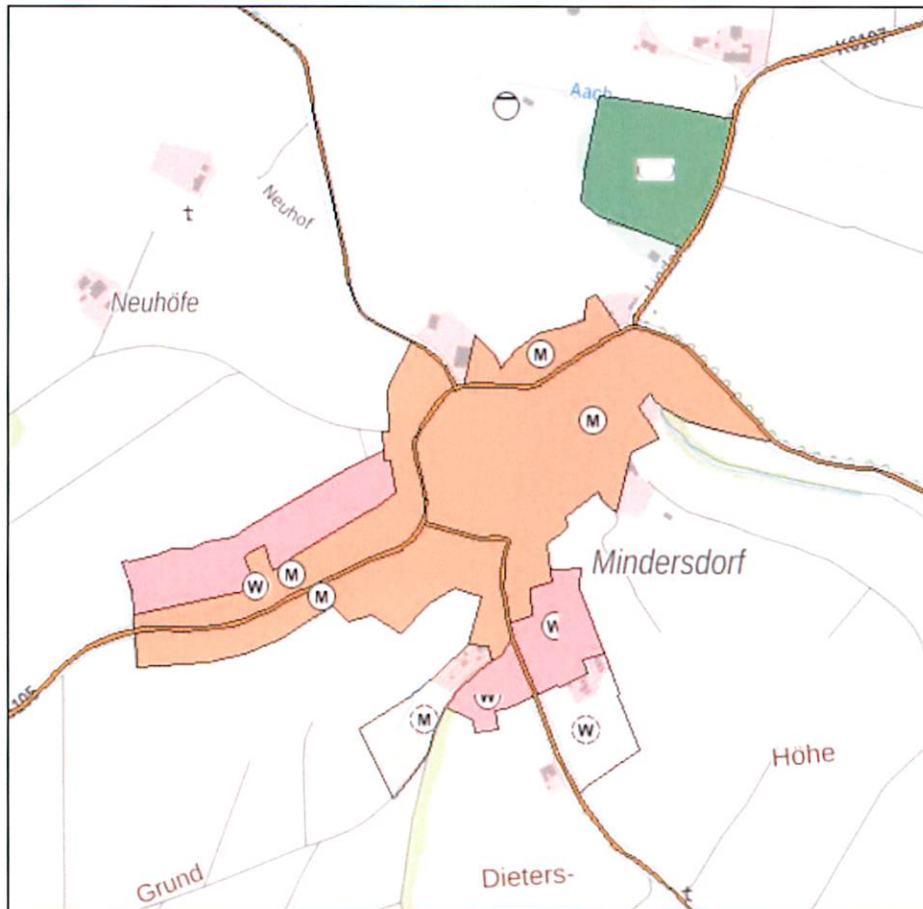
Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten, eng gefassten Baugrenzen lassen allerdings bauliche Weiterentwicklungen, z. B. die Veränderung der Grundrisse hin zum Mehrgenerationen-Wohnen, kaum zu. Die Grundstücksgrößen erscheinen aus heutiger Sicht zu groß bemessen. Hinzu kommt, dass der Bereich südlich der Tannenbergsstraße als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen ist. Dieser Gebietstyp entspricht nicht mehr der heutigen Nutzung, die durch Wohnen geprägt wird.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die drei Plangebiete zusammengefasst und mit einheitlichen Festsetzungen versehen werden, um angemessene und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklungen zuzulassen.

Hierzu gehören großzügigere, durchgehende Baufenster und erweiterte Trauf- und Firsthöhen, mit denen die erhöhte Anforderung an die Gebäudedämmung berücksichtigt werden. Gleichzeitig lassen sie weitere Wohneinheiten zu, so dass die Planung auch der Entwicklung dringend benötigter Wohnflächen dient, ohne dass dafür zusätzliche Flächen beansprucht werden müssen. Ein im Süden des Bebauungsplangebietes festgesetzter Kinderspielplatz entfällt, so dass dieser Bereich künftig ebenfalls als Bauland genutzt werden kann.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung ist damit teilweise aus dem FNP entwickelt. Die erforderliche Anpassung erfolgt bei nächster Gelegenheit .



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach
(Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

3.1 VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, insbesondere das Ziel einer behutsamen Nachverdichtung.

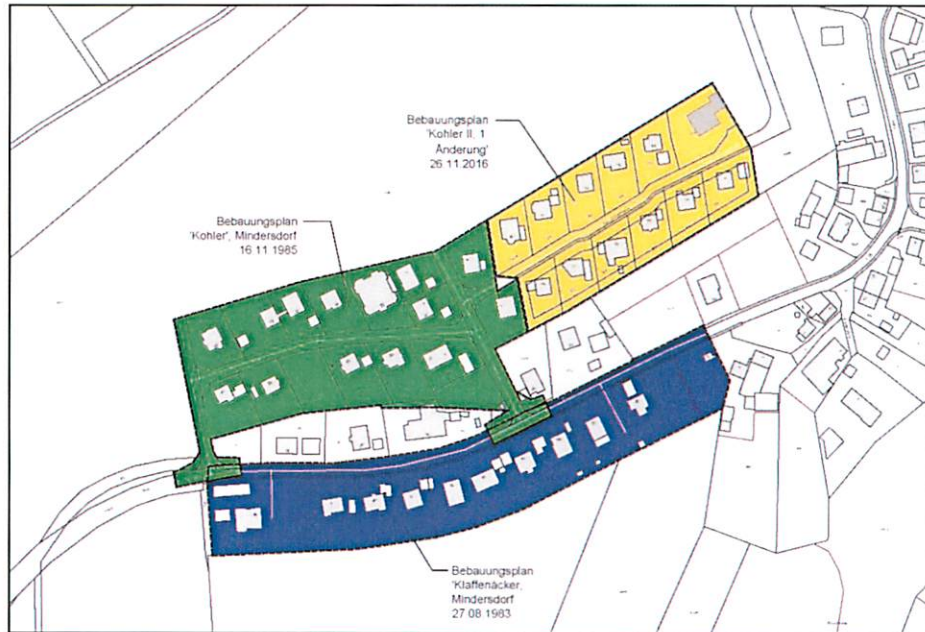
Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha. Davon sind ca. 4,5 ha als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,40 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche ca. 18.000 m².

Die Erschließung des Plangebietes kann problemlos über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erfolgen.

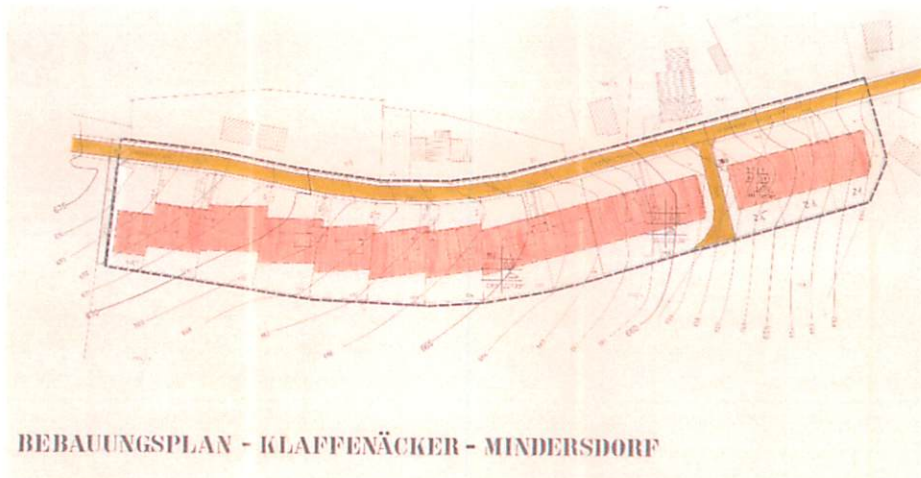
Geschützte Biotop und andere Schutzkategorien, prägende Landschaftselemente und offene Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bestehen in erster Linie aus Hausgärten. Der Bestand wurde bewertet, Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7. BauGB genannten Belange bzw. Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4. BESTAND / BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

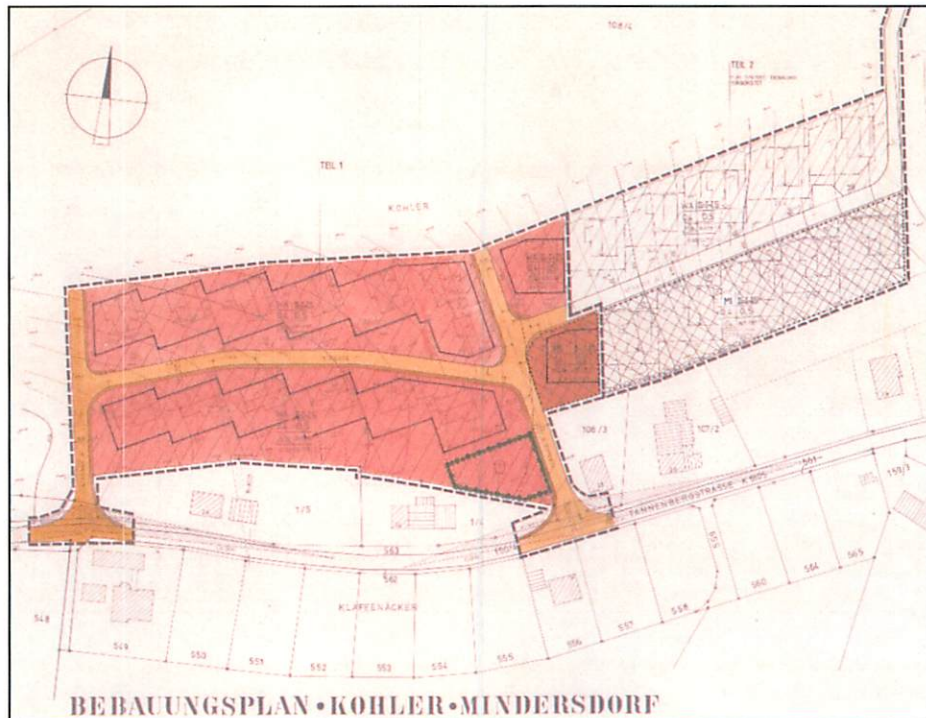
Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche von insgesamt drei Bebauungsplänen, die im nachfolgenden Lageplan dargestellt sind. Die jeweiligen Festsetzungen finden sich in der Tabelle auf Seite 27.



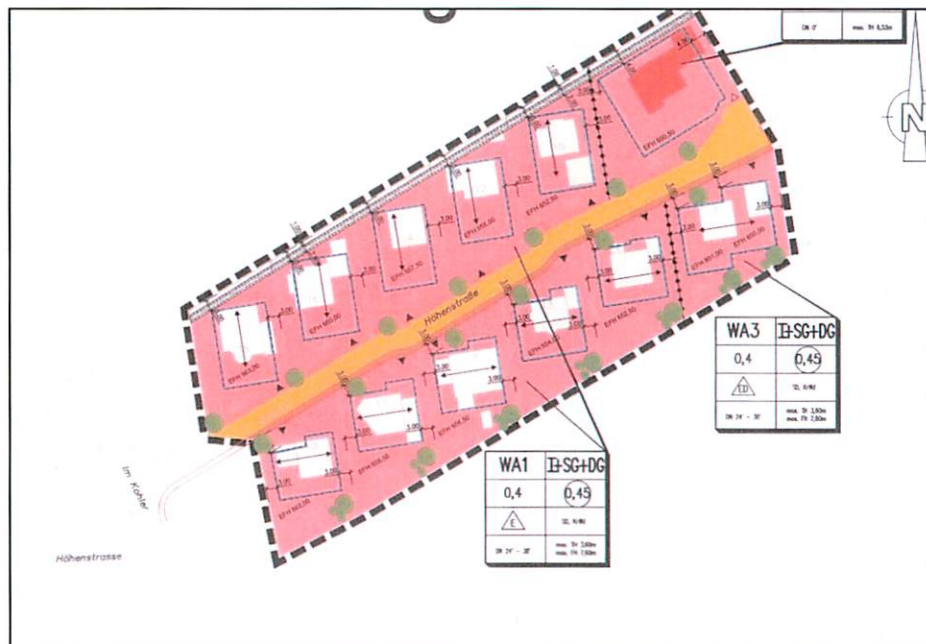
Die Bebauungspläne enthalten zwar, mit Ausnahme des Bebauungsplanes 'Kohler II', 1. Änderung', durchgehende Baufenster, die aber so eng gefasst sind, dass sie praktisch keine Spielräume für Erweiterungsmöglichkeiten offen lassen.



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Klaffenäcker'



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Kohler'



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Kohler' II, 1. Änderung

4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Das eigentliche Plangebiet enthält keine Schutzkategorien. Kartierte Biotope im Umfeld sind von der Planung nicht betroffen.



LUBW-Biotopkartierung

4.2 GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet enthält keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete und ist von Hochwasserrisikokarten nicht erfasst.

5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

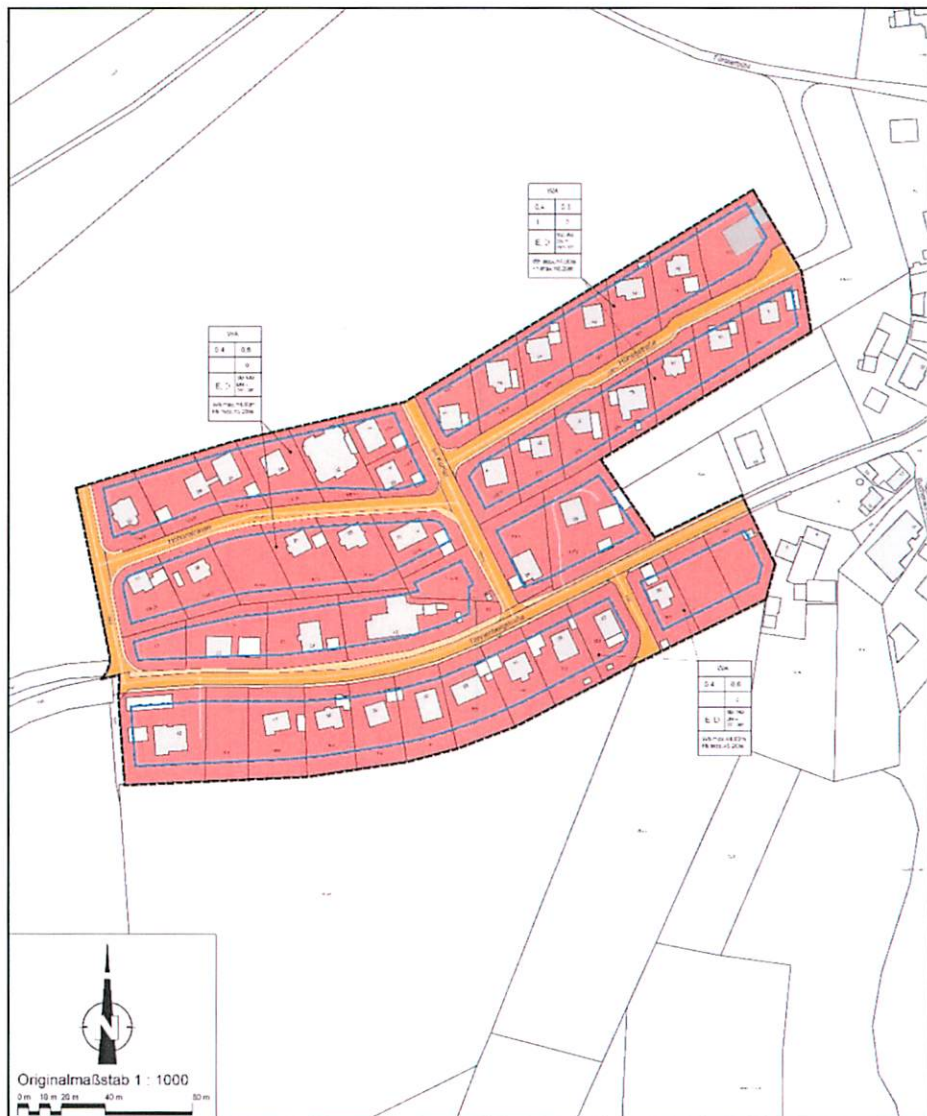
5.1 RECHTSPLAN

Im zeichnerischen Teil des neuen Bebauungsplanes 'Kohler - Klaffenäcker' sind großzügig bemessene, durchgehende Baufenster ausgewiesen, die eine flexiblere Bebauung der Grundstücke zulassen. Möglich sind – je nach Grundstücksgröße – Erweiterungen der bestehenden Gebäude oder in Einzelfällen auch die Realisierung eines weiteren Baukörpers.

Das Plangebiet ist insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in den bestehenden Bebauungsplänen ausgewiesenen Verkehrsflächen werden unverändert übernommen.

Pflanzgebote für Bäume sind lediglich im Bebauungsplan 'Kohler II, 1. Änderung' enthalten. Zur Vereinheitlichung der Planung enthält der neue Bebauungsplan eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist.



Rechtsplan 'Kohler-Klaffenäcker'

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In der auf Seite 29 folgenden Tabelle sind die jeweiligen wesentlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und die Festsetzungen für den Bebauungsplan 'Kohler-Klaffenäcker' gegenüber gestellt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 'Verwaltungen', 'Gartenbaubetriebe' und 'Tankstellen' nicht zugelassen sind, weil sie die Erschließungssituation überfordern und dem bestehenden Gebietscharakter widersprechen würden. Um die Ortskerne zu stärken, sollten diese bevorzugt dort angesiedelt werden.

Die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse bleiben unverändert, die Geschossflächenzahl wurde bei der eingeschossigen Bauweise moderat auf 0,6 erhöht. Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen lässt im Zusammenhang mit geänderten Dachneigungen und Dachaufbauten die flexiblere Ausnutzung des Dachgeschosses zu.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke sollen künftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich sein. Hausgruppen würden sich nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen. Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung sind maximal drei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig, wobei eine weitere Wohneinheit auf Antrag zugelassen werden kann.

Aufgrund aktueller Rechtsvorschriften enthält der Textteil eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Änderungen / Ergänzungen betreffen in erster Linie die Dachneigungen und Dachaufbauten. Sie unterstützen das Planungsziel einer flexibleren und verbesserten Ausnutzung der Dachgeschosse. Vorschriften zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung sowie zur einheitlichen Ausführung von Doppelhäusern sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Mit den Bauvorschriften zur Grundstücksgestaltung werden ökologische Funktionen gesichert und der Charakter des Plangebietes als begrüntes Wohnquartier erhalten.

Dem Bebauungsplan sind Hinweise und eine Pflanzenliste beigelegt.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge nutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

	0,5	0,45 Ein Grundstück mit 0,7	0,6
	II = I + Sockelgeschoss	I + Sockelgeschoss + Dachgeschoss Ein Grundstück mit II	I
Bauweise - und Doppelhäuser	offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	Einzelhaus, teilweise auch Doppelhaus	offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
	0,60		
	bergseitig max. 3,80 m, talseitig max. 6,80 m	max. 3,60 m ein Grundstück mit 6,52 m	4,00 m
	---	max. 7,60 m	8,20 m
setzt	festgesetzt	festgesetzt	nicht festgesetzt
höhe bergseits max. 0,50 m über dem vorhandenen Gelände		in m ü. NN	Bestand für Neubebauungen = max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen wird Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses
	---	---	max. 3 Wohneinheiten, eine weitere WE kann auf Antrag zugelassen werden
Dach, versetztes Satteldach -dach als Ausnahme	Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach als Ausnahme	Satteldach, Krüppelwalmdach Ein Grundstück mit Flachdach	Satteldach, Walmdach
24° - 38°	24° - 38°	24° - 38°	24° - 38°
glasierte Ziegel, rotbraune anthrazitfarbene Schieferdeckung, anthrazitfarbene Well-Asbest- Zement-Platten	rotbraune oder rote Ziegel, anthrazitfarbene Schieferdeckung, anthrazitfarbene Well-Asbest- Zement-Platten	rot bis rotbraun, nicht gleißendes Material, Solaranlagen bis zu 1/3 der Dachfläche	Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.
maximal 1/3 der Dachlänge bei Dachneigung = 2/3 der Dachlänge	ab 30° Dachneigung, maximal 1/3 der Dachlänge	nur eine Gaubenart je Dach, maximal 1/3 der Dachlänge	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Je Dachhälfte ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht übersteigen. Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortsgang sind mindestens 2,00 m und zwischen Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Ansatzpunkt der Gauben muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Ortsgang liegen.
Hecken, Sträucher und Zäune, an Verkehrsflächen maximal 0,80 m hoch	Holzzäune, Sträucher und Hecken, an Verkehrsflächen maximal 0,80 m hoch	Hecken, einfache Holzzäune, Drahtzäune, an Verkehrsflächen maximal 0,80 m hoch	freiwachsende und geschnittene Hecken, einfache Zäune, maximal 1,00 m hoch
	---	---	2 Stellplätze / WE
		gedeckte Farbtöne für Gebäude, keine grellen Farben, für zusammenhängende Baukörper	Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie glasierte Materialien, grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Bei Doppelhäusern Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fensterrahmen

5.4 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das vorhandene Straßennetz. Ein zusätzlicher Ausbau der Straßen ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gewährleistet.

Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage der aktuellen Rechtslage eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung. Bei Neubebauungen bzw. dem Ersatz bestehender Gebäude ist das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, wobei alternativ auch abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen zulässig sind, mit denen ein Teil des Regenwassers für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.