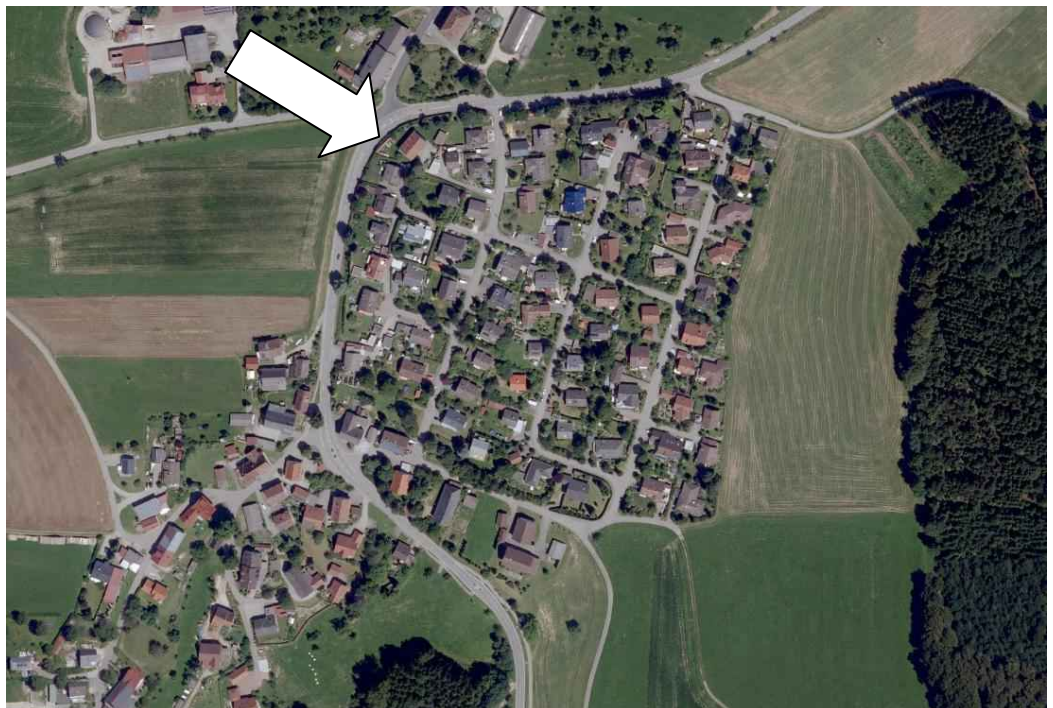


# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

### „Josenberg - Kratellen“, OT Kalkofen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand: 26. September 2018

#### Inhalt:

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

**Satzung**

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Josefberg – Kratellen´, OT Kalkofen**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Josefberg – Kratellen´, OT Kalkofen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Josefberg – Kratellen´, OT Kalkofen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017  
(BGBl. I S. 3634)
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612)
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

**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 26.09.2018
2. den Bebauungsvorschriften vom 26.09.2018

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 26.09.2018

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 26.09.2018
2. Lage- / Übersichtsplan vom 26.09.2018

**§ 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 verstößt gegen:

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

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne `Josefberg´, `Kratellen´ und `Kratellen II´, OT Kalkofen, außer Kraft gesetzt.

Hohenfels, den

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hohenfels, den  
.....  
F. Zindeler, 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 ausgeführten 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), 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 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Maßgebend ist die jeweilige Eintragung in der Nutzungsschablone.

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

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

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

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

#### **1.2.3.1 Wandhöhe**

Die maximale Wandhöhe (Wh) beträgt

- 4,00 m.

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt Wandhaut/Dachfläche **und darf im Bereich von Wiederkehren überschritten werden.**

#### **1.2.3.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe (Gh) beträgt

- 8,50 m.

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Sie wird in der Mitte der an der Straße gelegenen Abgrenzung des Baufensters gemessen. Maßgeblich ist die Erschließungsstraße, an der der Hauptzugang des Gebäudes angeordnet ist.

### **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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist festgelegt mit:

- 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Weitere Wohneinheiten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dem städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

## **2.3 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 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße,
- Gehwege.

## **4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

- Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 194.

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand, freizuhalten.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der einzuhaltende Mindestabstand zur Hinterkante des angrenzenden Gehweges beträgt bei Garagen 5,50 m, bei Carports 2,00 m.

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

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen.

**7.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

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

**8.0 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.

**9.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht für die Verlegung eines 20-kV-Kabels festgesetzt.

**10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen  
(§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

**10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Bei Neubebauungen oder dem Ersatz bestehender Gebäude durch Neubauten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Hohenfels, den

.....  
F. Zindler, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....  
F. Zindler, 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 druck- wasserdicht 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, 07731161229 oder 017113661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scharben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735193777-0) 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**

Fäll- und Rodearbeiten sind während der Zeit vom 01.03. bis zum 01.10. nicht zulässig.

Vor Abbrucharbeiten ist der Gebäudebestand im Plangebiet auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten geschützter Arten zu prüfen.

Größere zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten.

## Pflanzenliste

### 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.

<b>Botanischer Name</b>		<b>Deutscher Name</b>
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 `Joseberg – Kratellen´, OT Kalkofen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65), 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 Joseberg - Kratellen´, OT Kalkofen.

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

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Satteldächer, Walmdächer 22° - 38°.

Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer, Walmdächer, Dachneigung wie Hauptgebäude,
- Pultdächer, Mindest-Dachneigung 15°,
- Flachdächer, extensiv begrünt, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

## **2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig.

## **2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Wiederkehre sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Je Dachhälfte ist nur eine Gaupenart zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaupe 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.

## **2.4 Fassaden- und Wandgestaltung**

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

Für Dachaufbauten sind Metallmaterialien zulässig.

## **2.5 Farbgestaltung**

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

## **2.6 Doppelhäuser**

Bei Doppelhäusern müssen Dachform, Dachneigung und die Gestaltung von Dachaufbauten einheitlich sein.

## **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 beiliegende Pflanzenliste zu bepflanzen.

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 **des Vorplatzes** von 4 m<sup>2</sup> 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, Rasen-gittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

Notwendige Außenbeleuchtungseinrichtungen 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.

### 5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

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

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit: 2,0 Stellplätze.



Hohenfels, den

.....  
F. Zindler, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....  
F. Zindler, Bürgermeister

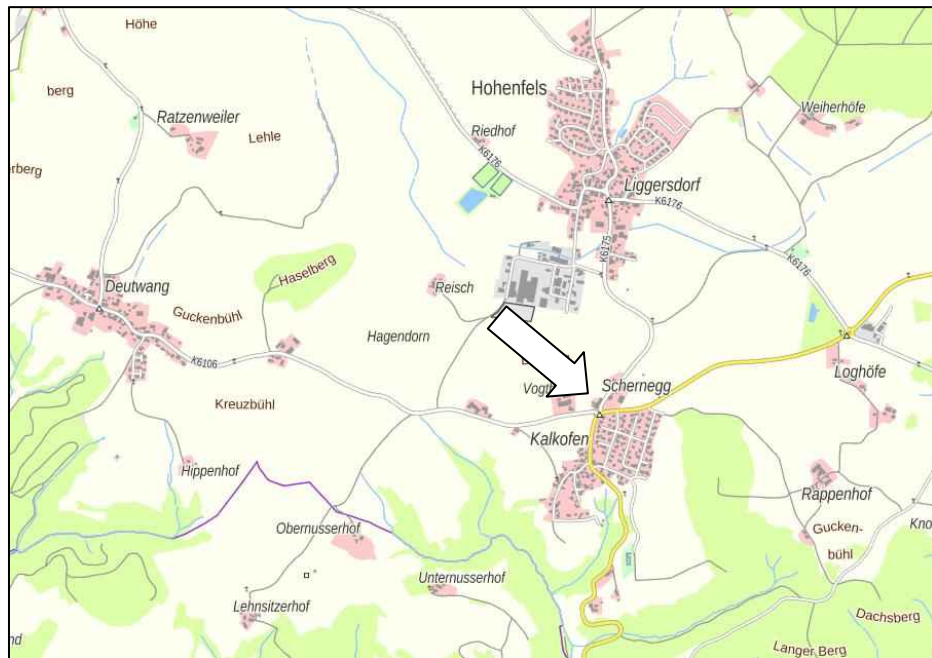
## BEGRÜNDUNG

### 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 Bebauungsplan `Kratellen´
- 4.2 Bebauungsplan `Kratellen II´
- 4.3 Bebauungsplan `Josefberg´
- 4.4 Schutzgebiete / Schutzkategorien
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 nördlichen Ortsrand des Ortsteils Kalkofen der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz und umfasst eine Größe von ca. 8,7 ha mit ca. 70 Baugrundstücken. Es beinhaltet die Bebauungsplangebiete `Kratellen` (rechtskräftig seit 1969), `Kratellen II` (rechtskräftig seit 1978) und `Josefberg` (rechtskräftig seit 1979).



Lageplan (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal B-W)

## 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Die zwischen dem Ende der 1960iger Jahren und in den 1970iger Jahren entstandenen Wohngebiete `Kratellen` und `Josefberg` haben sich mittlerweile zu einem geschlossenen Wohnquartier entwickelt, das vom damaligen Ideal des Wohnens `im Grünen` geprägt ist - großzügig geschnittene Gartengrundstücke mit einer zurückhaltenden eingeschossigen Bebauung, Wohnen auf einer Ebene, meist nur eine Wohneinheit je Gebäude. Das Gebiet fügt sich damit harmonisch in die Landschaft ein und wirkt trotz seiner Größe nicht als `Anhängsel` oder Fremdkörper. Es dominieren die dicht begrüneten Gärten, die Bebauung ordnet sich deutlich unter.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beider Bebauungspläne lassen flexible Umnutzungen und / oder Erweiterungen kaum zu, sie orientieren sich exakt am gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild, das einerseits eine verträgliche Struktur gewährleistet, andererseits aber dazu führt, dass die potentiell hohe Wohnqualität des Quartiers auf eine bestimmte Lebensphase bzw. Lebensform zugeschnitten ist, nämlich die der Familien mit im Haushalt lebenden Kindern. Auf sich verändernde Wohnbedürfnisse lassen sich die Hausgrundrisse nur schwer anpassen.

In der Altersphase sind die Wohnungen häufig zu groß und stellen im Zusammenhang mit den ebenfalls großen Gärten eine Belastung dar, in der Konsequenz bedeutet dies häufig den Umzug in eine deutlich kleinere sog. Einliegerwohnung oder den kompletten Auszug.

Mit der vorliegenden Planung sollen die drei Bebauungspläne zusammengefasst und mit einheitlichen Festsetzungen versehen werden. Diese sollen künftig jedoch Spielraum für die flexiblere Nutzung der Grundstücke und Gebäude ermöglichen. Neben größeren Baufenstern sollen insbesondere die Festsetzung von Bauhöhen und geänderte Bauvorschriften zur Dachneigung und zur Zulässigkeit von Dachaufbauten dazu beitragen, dass in den Häusern jeweils eine zweite gleichwertige Wohneinheit möglich ist. Damit lassen sich die Grundrisse auf veränderte Wohnbedürfnisse anpassen, gleichzeitig werden unterschiedliche Wohnformen wie. z.B. das Mehrgenerationenwohnen möglich. Die Planung lässt damit auch eine behutsame, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung des Quartiers zu, ohne dass sich der Gebietscharakter zu sehr ändert.



Luftbild (Quelle LUBW)

### **3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.

### 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 m<sup>2</sup>.....*

*2. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> 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 deutlich weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,7 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,40 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche ca. 34.800 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des Plangebietes kann problemlos über das vorhandene Straßennetz erfolgen.

Geschützte Biotope 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.

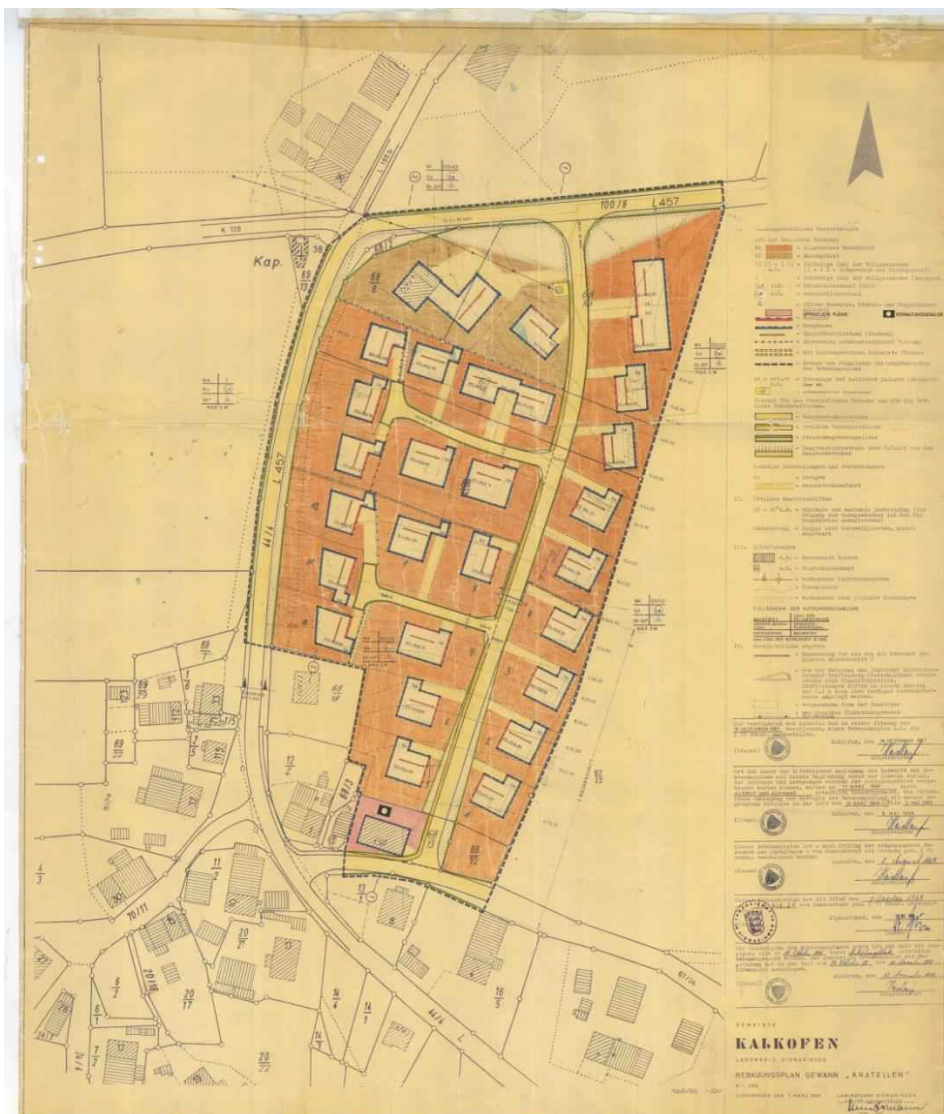
Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

#### 4. BESTAND / BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

##### 4.1 BEBAUUNGSPLAN `KRATELLEN´

Im Bebauungsplan `Kratellen´ sind einzelne Baufenster ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Flächen für den Gemeinbedarf (FGB),
- eingeschossige Bauweise, in Teilbereichen zuzüglich eines Untergeschosses (Hanggeschoss),
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,40, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50, in Teilbereichen 0,80,R
- eine Wohneinheit je Gebäude, in Teilbereichen zwei Wohneinheiten,
- Dachneigung 30°, in Teilbereichen 25 - 30°.



Bebauungsplan `Kratellen´

#### 4.2 BEBAUUNGSPLAN `KRATELLEN II`

Der Bebauungsplan `Kratellen II` enthält durchgehende Baufenster:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI),
- Zweigeschossige Bauweise, mit einem Untergeschoss (Hanggeschoss),
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,40, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,70,
- offene Bauweise,
- keine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten
- Dachneigung 30°, in Teilbereichen 22 - 34°.

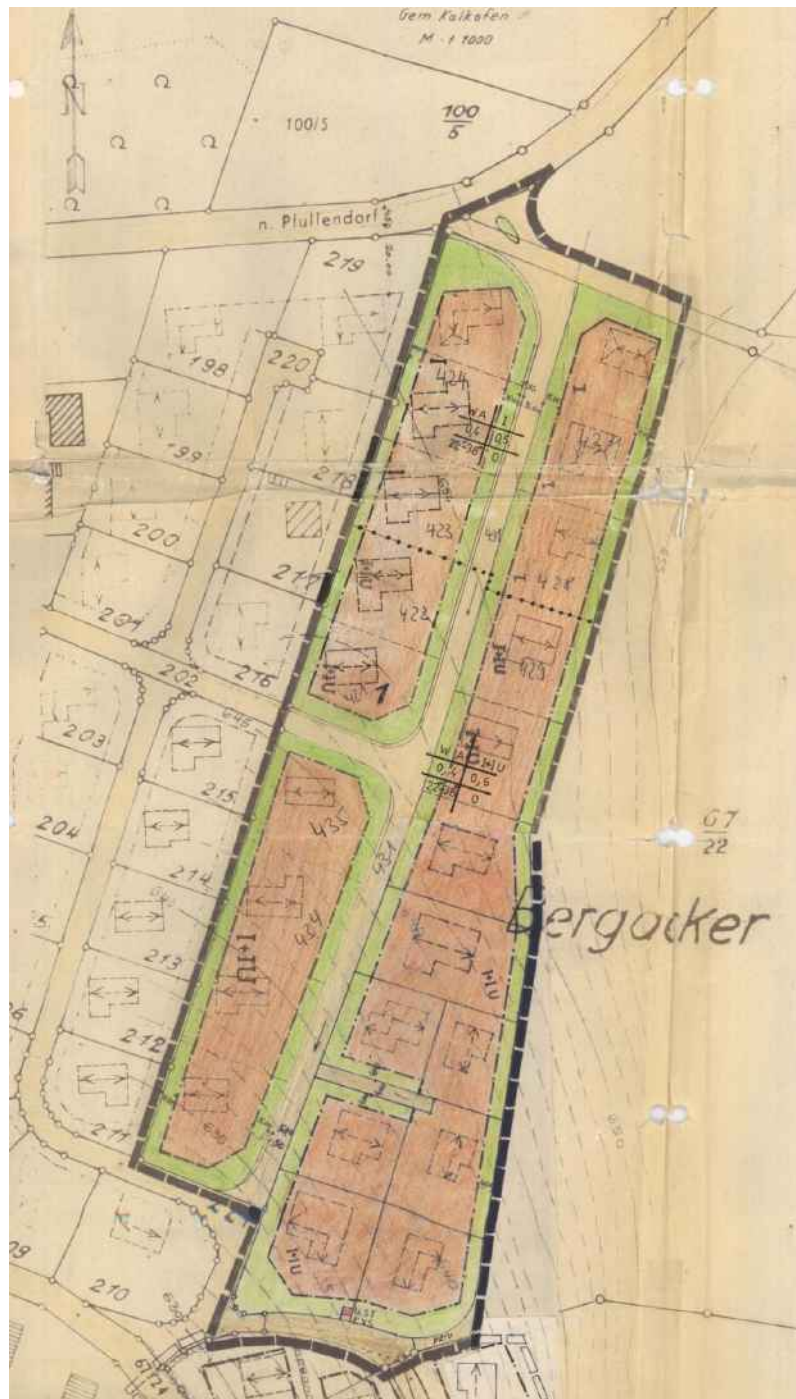


Bebauungsplan `Kratellen II`

#### 4.3 BEBAUUNGSPLAN `JOSEBERG

Im Bebauungsplan `Josenberg´ sind ebenfalls durchgehende Baufenster ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Zweigeschossige Bauweise, mit einem Untergeschoss (Hanggeschoss),
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,40, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,70,
- offene Bauweise,
- keine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten
- Dachneigung 30°, in Teilbereichen 22 - 34°.

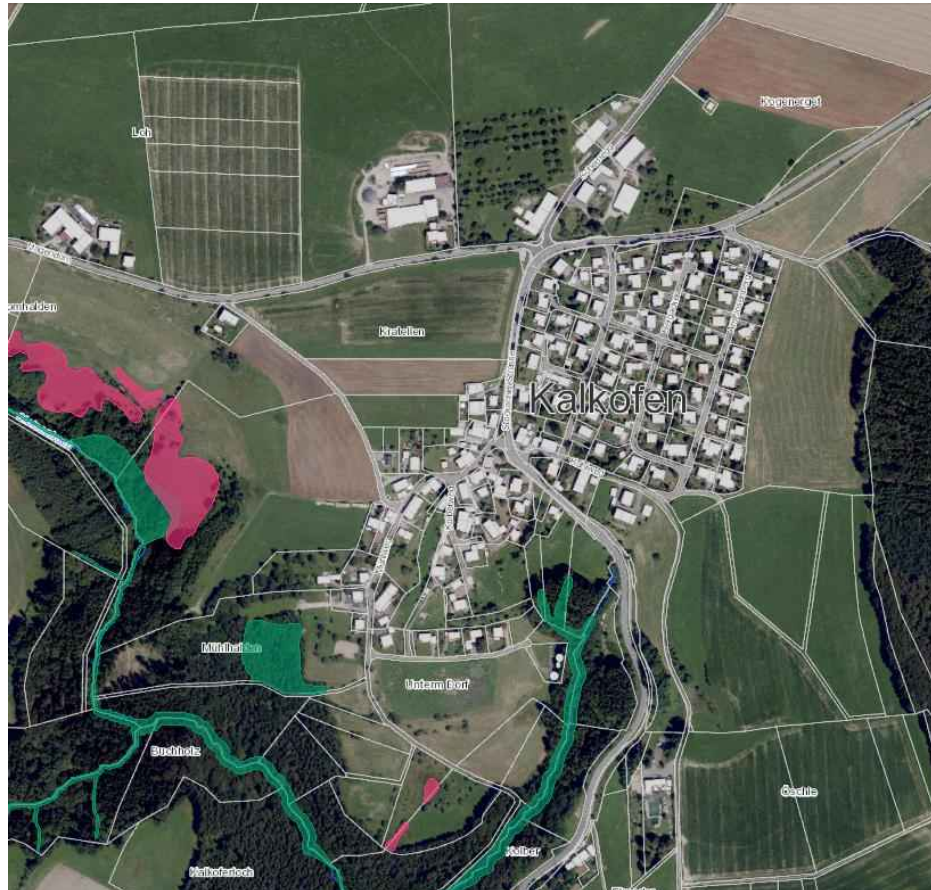


Bebauungsplan `Josenberg´



#### 4.4 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

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



LUBW-Biotopkartierung

#### 5. PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

##### 5.1 RECHTSPLAN

Im zeichnerischen Teil des neuen Bebauungsplanes `Josefberg - Kratellen´ sind durchgehende Baufenster ausgewiesen, die eine flexiblere Bebauung der Grundstücke zulassen.

Die in den Bebauungsplänen `Kratellen´ und `Kratellen II´ ausgewiesenen Mischgebiete (MI) und Flächen für den Gemeinbedarf entfallen, weil diese Bereiche mittlerweile eindeutig den Charakter eines Wohngebietes aufweisen. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist - mit Ausnahme eines öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) - als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

## 5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse bleiben unverändert, die Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen lässt im Zusammenhang mit geänderten Dachneigungen und Dachaufbauten die flexiblere Ausnutzung des Dachgeschosses zu. Die Geschossflächenzahl entfällt, weil deren Festsetzung aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist und die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen einen eindeutigen Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung definieren.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke sollen künftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser möglich sein. Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig, wobei weitere Wohneinheiten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aufgrund aktueller Rechtsvorschriften enthält der Textteil eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung. Zum Erhalt des Gebietscharakters sind bei Neubebauungen Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

## 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. Bauvorschriften zur Grundstücksgestaltung sollen dazu beitragen, den Charakter des Wohngebietes als begrüntes Quartier zu erhalten.

Dem Bebauungsplan sind Hinweise und eine Pflanzenliste beigefügt.

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 benutzen, 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.

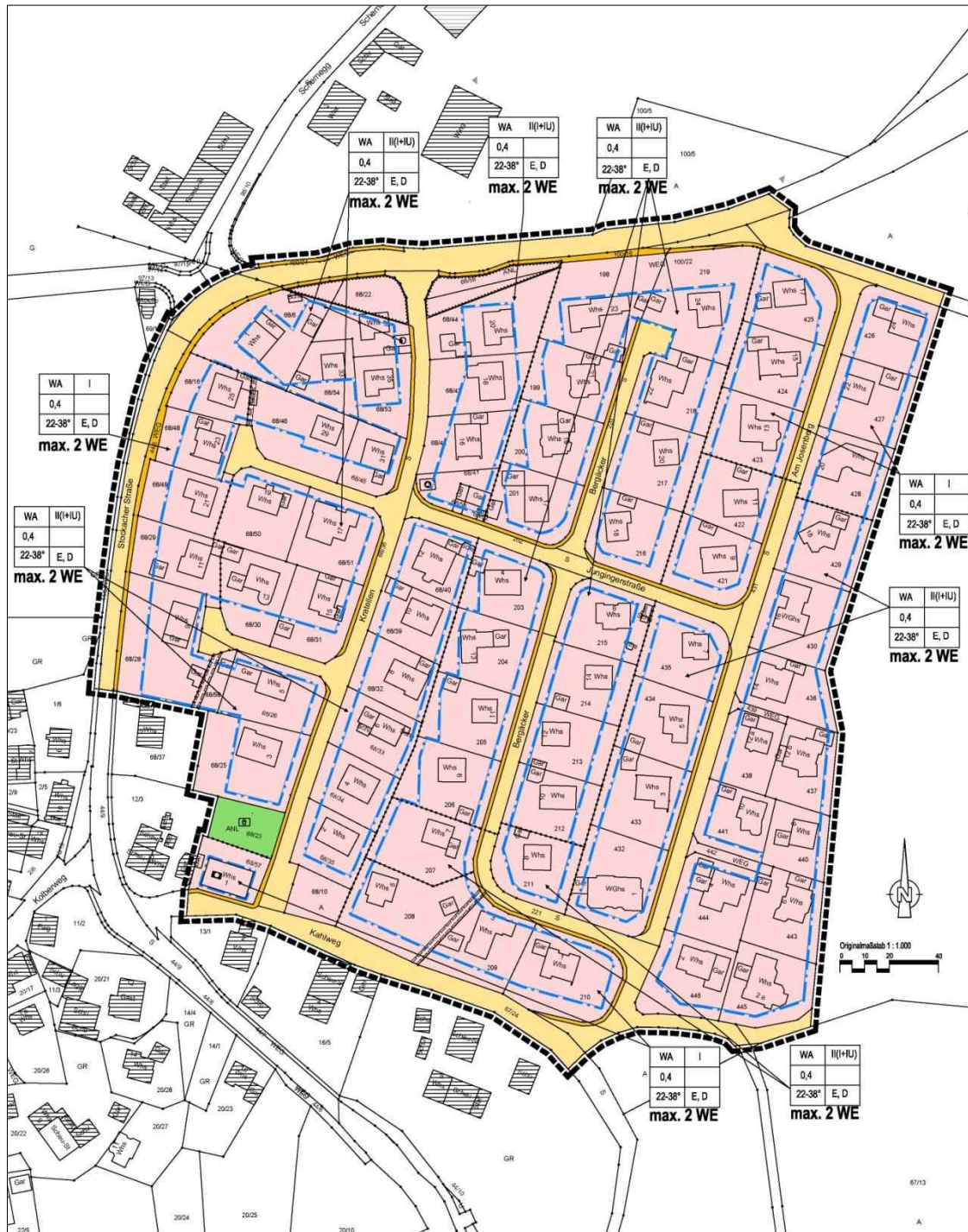
## 5.4 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

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

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 ist das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Gemeinde Hohenfels  
 Bebauungsplan 'Josefberg - Kratellen', OT Kalkofen  
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)  
 Stand 26. September 2018



Rechtsplan 'Josefberg - Kratellen' (ohne Maßstab)