

Gemeinde Hohenfels

Bebauungsplan

‘Steinraussenweg’, OT Liggersdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

`Steinraussenweg', OT Liggersdorf

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Steinraussenweg', OT Liggersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am ~~18.12.2010~~ ^{18.12.2016} die Aufstellung des Bebauungsplanes `Steinraussenweg', OT Liggersdorf unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
- 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 Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 27. Mai 2020
2. den Bebauungsvorschriften vom 27. Mai 2020

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 27. Mai 2020

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 27. Mai 2020
2. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 27. Mai 2020
2. Lage- / Übersichtsplan vom 27. Mai 2020

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 26.06.2020

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Hohenfels, den 27.05.2020

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (2) BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung Nr. 8. – Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a (3) Nr. 2. in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - - nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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 (2) BauNVO.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

Alternativ ist auf jedem Baugrundstück eine abwirtschaftbare Retentionsraumzisterne mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 5,00 m³ nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht (Rasenmulde) oder Filtereinrichtungen in diese Zisternen einzuleiten.

9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.2 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

Vor baulichen Eingriffen an bestehenden Gebäuden (z.B. Dachumdeckung, Fassadensanierung, Umbau) sind die artenschutzrechtlichen Belange (z.B. in Bezug auf Hornissen, Vögel oder Fledermäuse) frühzeitig durch geeignete Personen zu prüfen.

Bäume die Höhlen aufweisen, sind vor einer Fällung, auch innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar, auf Besatz durch geschützte Arten zu prüfen.

Großflächige Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>).

9.3 Außenbeleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie den ökologischen Belangen entsprechen. Es sind überwiegend Leuchten mit einem niedrigen Lichtpunkt (Pollerleuchten) einzusetzen. Der Lichtpunkt (Lichtmittel) hat vollständig innerhalb des Leuchtkörpers zu liegen und darf keine seitliche oder nach oben gerichtete Abstrahlung aufweisen. Die Lichtfarbe ist insektenfreundlich, mit einer Lichtfarbe von weniger als 3.000 Kelvin, zu wählen. Dies gilt ebenso für Werbeanlagen. Deren Anstrahlung ist nicht zulässig, eine Hinterleuchtung ist erlaubt.

10.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.


Hohenfels, den 27.05.2020


.....
F. Zindeler, Bürgermeister



ausgefertigt:

Hohenfels, den 27.05.2020


.....
F. Zindeler, Bürgermeister

Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 wurde das WHG geändert. Mit dem neuen § 78c wurden neue gesetzliche Regelungen für Heizölverbrauchsanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten festgelegt.

3. Überflutungsflächen

Teilbereiche des Plangebietes sind von Überflutungsflächen betroffen. Es wird hierzu auf die Aussagen der Flussgebietsuntersuchung 'Stockacher Aach' hingewiesen.

4. 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 (Scherben, 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.

5. 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.

6. Artenschutz

Fäll- und Rodearbeiten sind während der Brutzeit der Avifauna, d. h. in 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.

Pflanzenliste

1. Bäume entlang der Straßen und in Gärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obst-Hochstämme	

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein,
Selbstklimmer	

6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer (Carports und untergeordnete Bauteile)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

**Satzung über Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und
genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des
Bebauungsplanes 'Steinraussenweg', OT Liggersdorf.**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) 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), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), 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 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Elektrische Freileitungen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Steinraussenweg', OT Liggersdorf.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer
Dachneigung 15° - 38°.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie Carports und Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden glasierte Ziegel bzw. Dachsteine, reflektierende Materialien und – außer bei Gauben - Metallmaterialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Kniestöcke

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

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

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

Die Gauben sind in Material und Farbe vorzugsweise entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Metallmaterialien sind zulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

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 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen (sog. 'Schottergärten') sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen müssen entlang von Straßen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahn- bzw. Gehwegrand aufweisen.

Für Bepflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben des bad.-württ. Nachbarschaftsrechtes.

Hohenfels, den 27.05.2020

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



ausgefertigt:

Hohenfels, den 27.05.2020

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

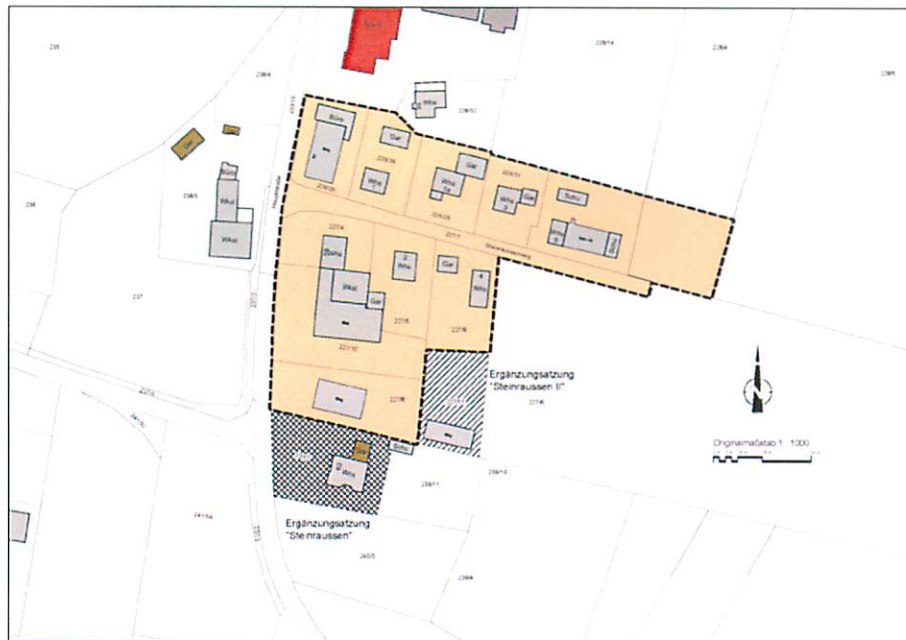
Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan
 - 3.2 Verfahren gem. § 13aBauGB
- 4.0 Bestehende Ergänzungssatzungen
 - 4.1 Nutzungen
 - 4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.3 Gewässer
- 5.0 Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2.1 Mischgebiet
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzungen
 - 5.2.3 Weitere Festsetzungen
 - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Liggersdorf der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,40 ha und beinhaltet die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 227/4 - Gewerbebetrieb,
- Fl. St. Nr. 227/5 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 227/8 - Gewerbebetrieb,
- Fl. St. Nr. 227/6 (Teil) - landwirtschaftl. Fläche / Acker in der Verlängerung des Steinraussenweg,
- Fl. St. Nr. 227/7 (Teil) - Steinraussenweg,
- Fl. St. Nr. 227/9 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 228/4 (Teil) - landwirtschaftl. Fläche / Grünland,
- Fl. St. Nr. 228/14 (Teil) - ehem. landwirtschaftliches Anwesen,
- Fl. St. Nr. 228/25 - Lager- und Bürogebäude,
- Fl. St. Nr. 228/28 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 228/29 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 228/31 - Wohnhaus.



Lageplan (ohne Maßstab)

Im Süden und Südwesten grenzen die beiden Ergänzungssatzungen `Steinraussen` und `Steinraussen II` an das Plangebiet an.



Luftbild (ohne Maßstab)

2.0 PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan `Steinraussenweg´ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur geschaffen werden. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke weisen fast durchweg Entwicklungspotentiale auf. Die entlang der nördlichen Seite des Steinraussenweg gelegene Bauzeile soll im Osten um ein weiteres Einzelhaus ergänzt werden. Hierfür wird die Verlängerung der Erschließungsstraße erforderlich.

Aufgrund der teilweise exponierten Lage am Ortseingang von Liggersdorf kommt entsprechenden örtlichen Bauvorschriften eine hohe Bedeutung für den Gebietscharakter zu.

3.0 EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

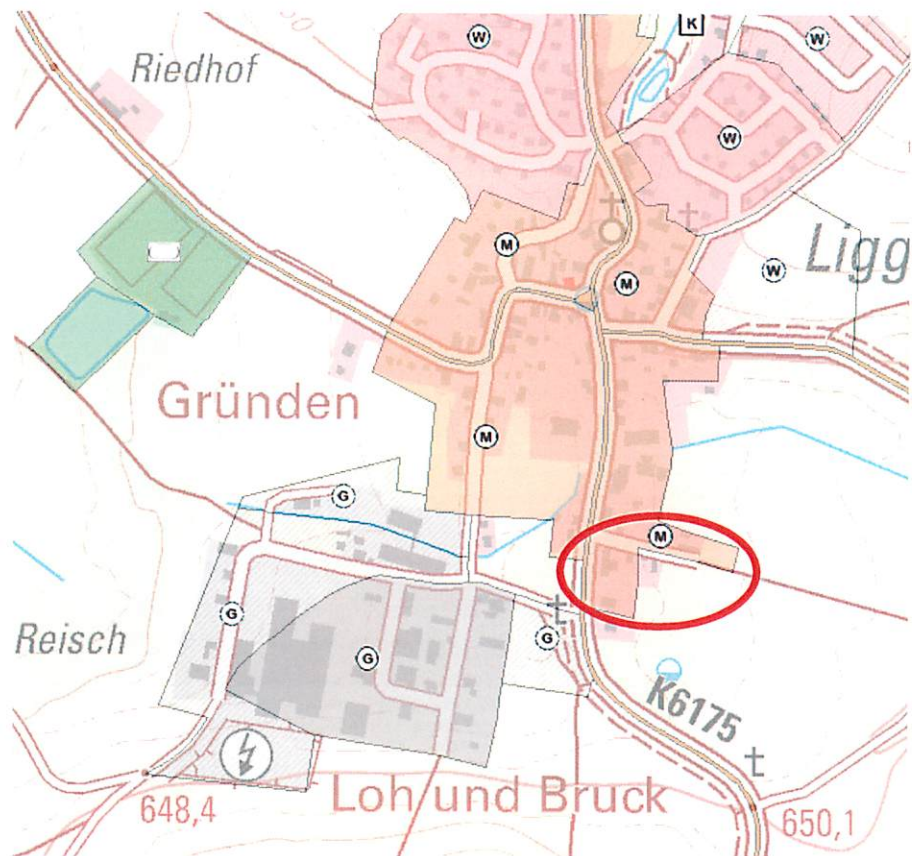
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet größtenteils als gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2. BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

Gemeinde Hohenfels

Bebauungsplan 'Steinraussenweg', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

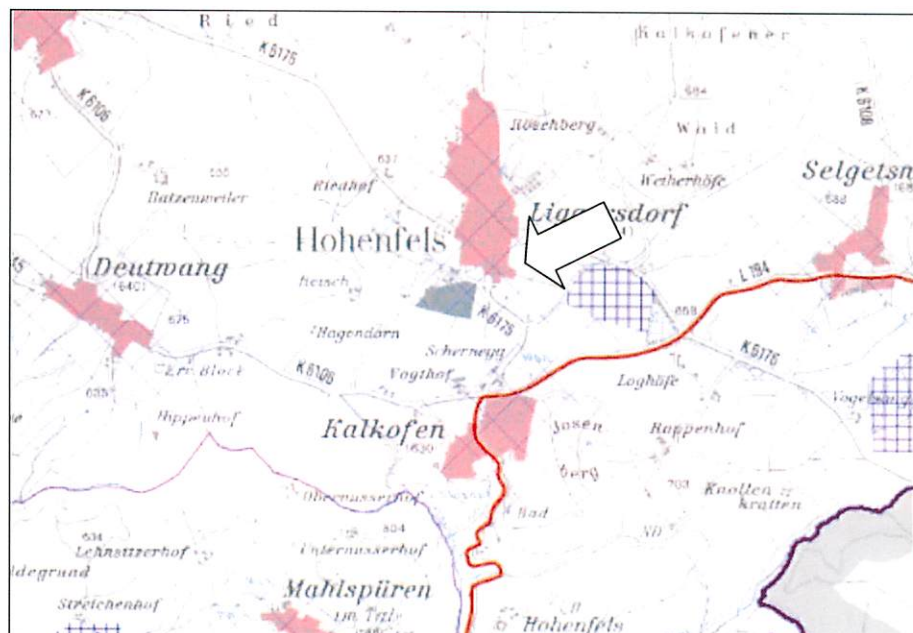
Stand 27. Mai 2020



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

3.1 REGIONALPLAN

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Siedlungslage von Liggersdorf, innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weitere Ausweisungen enthält der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee für das Plangebiet und sein Umfeld nicht.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2 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 deutlich weniger als 70.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,40 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ = 0,40 und 0,50 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche insgesamt maximal ca. 5.800 m².

Die Erschließung des Plangebietes kann problemlos über die Hauptstraße und den Steinraussenweg erfolgen, der lediglich in östliche Richtung geringfügig verlängert werden muss.

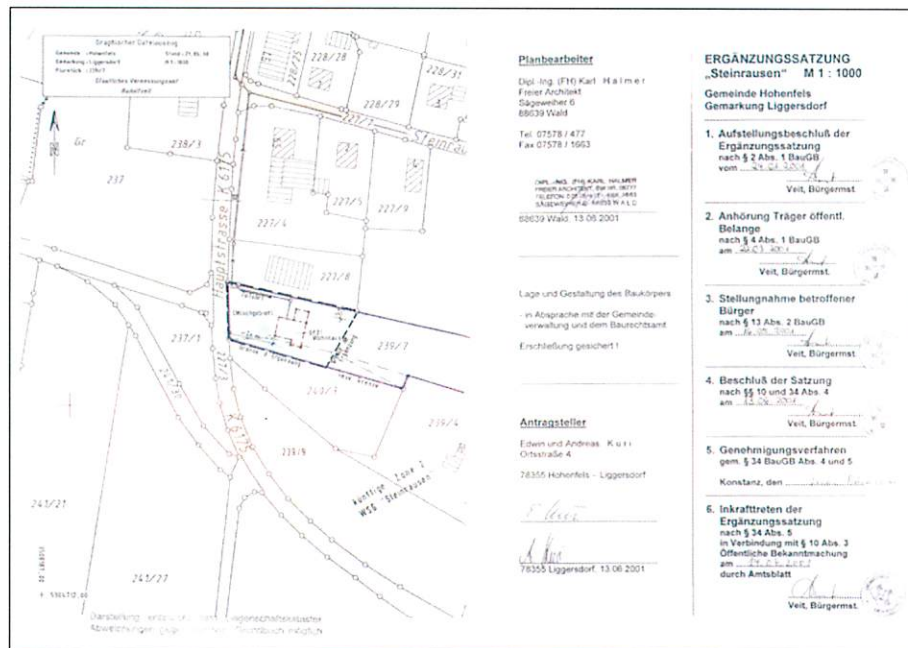
Geschützte Biotope und andere Schutzkategorien, prägende Landschaftselemente und offene Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bestehen in erster Linie aus Hausgärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Bestand wurde bewertet, Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7. BauGB genannten Belange bzw. Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Hohenfels
 Bebauungsplan 'Steinraussenweg', OT Liggersdorf
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 Stand 27. Mai 2020

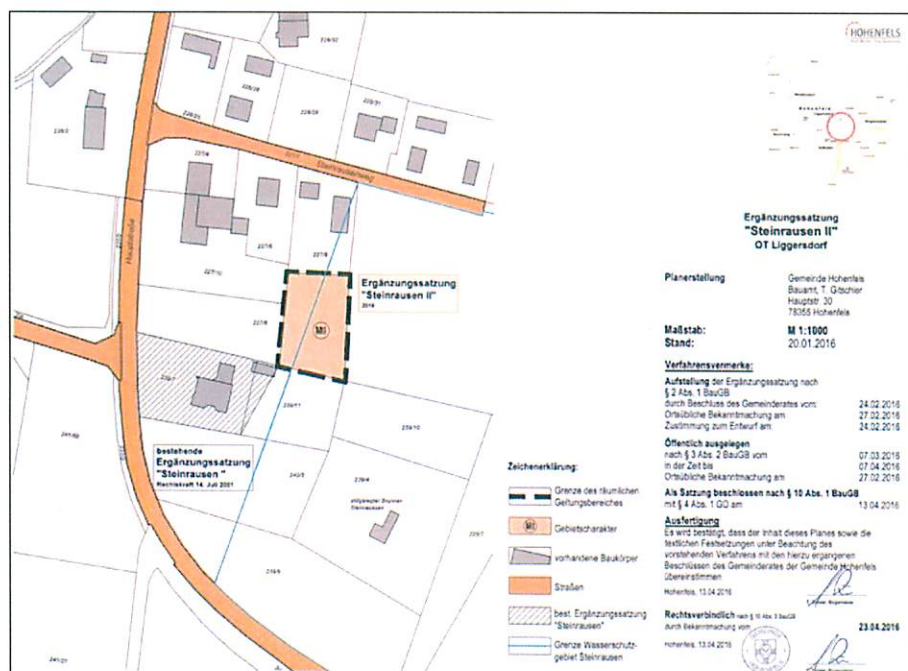
Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4.0 BESTEHENDE ERGÄNZUNGSSATZUNGEN 'STEINRAUSSEN' UND 'STEINRAUSSEN II'

Die beiden Ergänzungssatzungen wurden erlassen, um auf kleinen Teilflächen Baumöglichkeiten im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungslage zu schaffen. Als Gebietstyp / Gebietscharakter wird jeweils ein Mischgebiet festgesetzt.



Ergänzungssatzung 'Steinraussen' (2001)



Ergänzungssatzung 'Steinraussen II' (2016)

4.1 NUTZUNGEN

Das Plangebiet enthält einen Gewerbebetrieb (Landmaschinen- und Fahrzeugtechnik), ein Büro- und Lagergebäude, ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen und mehrere Wohnhäuser. Die Freiflächen werden als Abstellflächen, Hausgärten oder landwirtschaftlich genutzt.



Das Plangebiet von Nordwesten



Blick von der Hauptstraße in den Steinraussenweg



Das Plangebiet von Osten

4.2 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Das unmittelbare Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine geschützten Biotop und keine Schutzkategorien.

4.3 GEWÄSSER

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

5.0 PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

5.1 ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan enthält zwei durchgezogene Baufenster, die den gesamten Gebäudebestand umfassen und auf fast allen Grundstücken Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Der Steinraussenweg wird im Osten um ca. 35 m verlängert und ermöglicht so die Realisierung eines weiteren Einzelhauses, das den künftigen Abschluss der nördlichen Bauzeile bildet.

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2.1 MISCHGEBIET

Das Plangebiet ist – entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur – als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Auch im weiteren Verlauf der Hauptstraße in Richtung Ortsmitte finden sich gemischte Nutzungen. Die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6 (2) Nr. 8. Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a (3) Nr. 2. in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - -soll nicht zulässig sein, da derartige Einrichtungen dem dörflichen Charakter von Liggersdorf widersprechen. Dasselbe gilt auch für die gem. § 6 (3) außerhalb der o. a. genannten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

5.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist entlang der Hauptstraße mit 0,50 und entlang des Steinraussenwegs mit 0,40 festgesetzt und lässt damit entlang der zum Ortskern zugehörigen Straße eine etwas dichtere Bauweise zu. Die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,60 wird zugunsten einer ausreichenden und ortstypischen Freiraumstruktur unterschritten.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ von 0,80 bis 1,0 ermöglicht zwei Vollgeschosse.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Sie fügt sich in die vorhandene Baustruktur von Liggersdorf ein und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Firsthöhe lässt mit maximal 10,50 m zwei Vollgeschosse und ein geneigtes Dach zu und ermöglicht beispielsweise ein gewerblich genutztes Erdgeschoss mit darüberliegenden Wohnflächen. Im Zusammenhang mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachneigungen können stattliche Gebäude entstehen, die Bezug auf traditionelle Bauformen nehmen.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt, die sich an den gewünschten städtebaulichen Zielen der Planung orientieren. Sie können durch untergeordnete Bauteile maßvoll überschritten werden.

5.2.3 WEITERE AUSWEISUNGEN

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen**

für den Steinraussenweg, der von der Hauptstraße abzweigt.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Straßenraums. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Bodenschutz

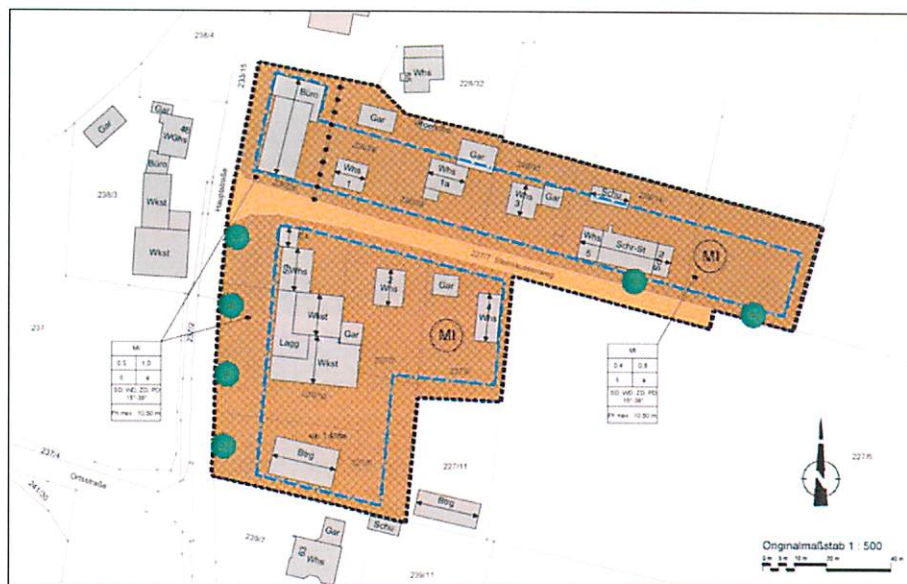
Für die bei den einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich anfallenden Aushubmengen ist deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung nachzuweisen.

- Fäll- und Rodearbeiten

Der Gehölzbestand innerhalb der Hausgärten stellt potentiell Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig. Da innerhalb von bestehenden Gebäuden Lebensstättengeschützter Arten nicht auszuschließen sind, muß vor Abrissarbeiten eine entsprechende Begehung und Prüfung stattfinden.

- Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Sie sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. `Aufgerissene´, mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und `zerreißen´ oftmals das Gesamtbild des Ortes.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unerwünscht. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig, wenn dem wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Die vorliegende Planung umfasst größtenteils bereits bebaute Grundstücke, die nachverdichtet werden können. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes werden ca. 1.400 m² für die Ausweisung einer Baufläche und die Erweiterung des Steinraussenweg erstmalig in Anspruch genommen.

- **Landschaftsbild**

Der Ortsrand verschiebt sich geringfügig nach Osten. Durch die festgesetzten geneigten Dächer und die Begrenzung der Bauhöhen fügt sich die mögliche Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Vorhandene Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt.

- **Boden**

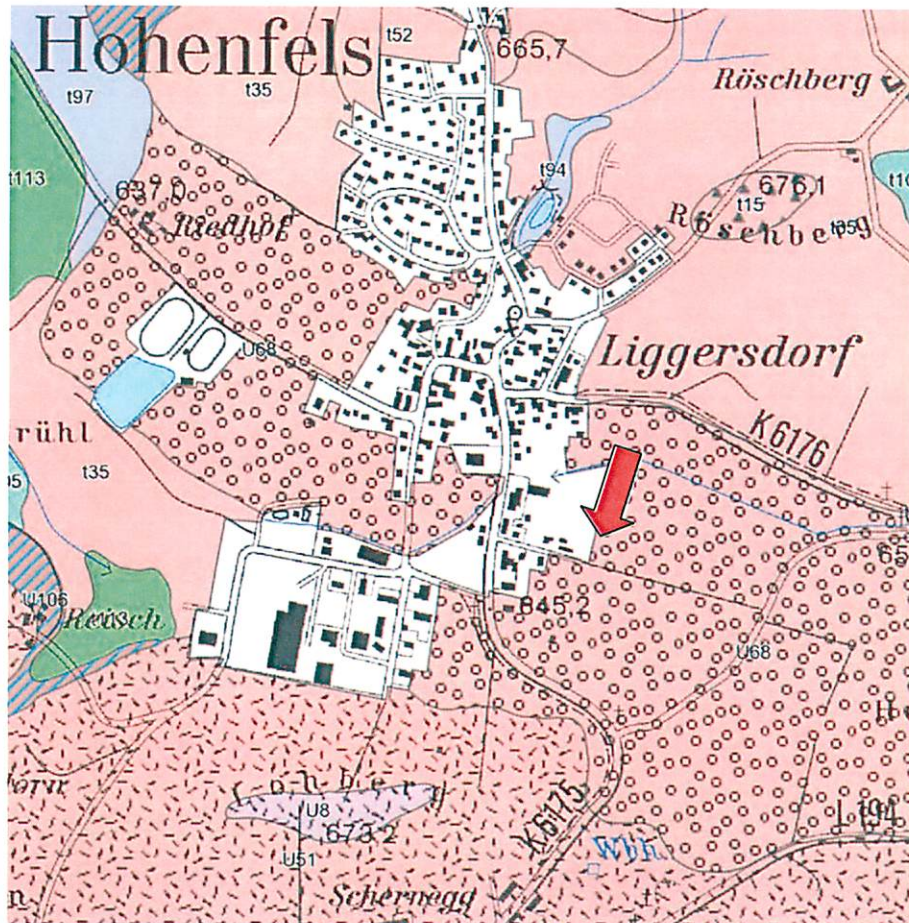
Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um mäßig tiefe und tief entwickelte

Gemeinde Hohenfels

Bebauungsplan 'Steinraussenweg', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand 27. Mai 2020

Parabraunerden aus Terrassen-Sedimenten, Fluss- und Schmelzwasserschottern.



Kartierung bodenkundliche Einheiten (Quelle: LGRB)

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Standort für die natürliche Vegetation = keine hohe bis sehr hohe Bewertung

natürliche Bodenfruchtbarkeit = mittel

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = sehr hoch

Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch.

Auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 – 0,50 bleibt ein erheblicher Teil des Plangebiet unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter wahrgenommen.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die unbebauten / unbefestigten Flächen werden vorwiegend als Hausgärten genutzt, die im Wesentlichen allgemeingebäuchliche Zierpflanzenarten enthalten.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzpflanzen keine weiteren nennenswerten Vegetationsstrukturen auf.

Tiere / Geschützte Arten

Im Herbst 2019 wurden ubiquitäre Vogelarten beobachtet. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und des ausnahmslos intensiv genutzten Gebäudebestandes ist das unmittelbare Plangebiet außerhalb der Hausgärten für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermäuse nicht von Interesse. Die vorhandenen Hausgärten und Ackerflächen stellen eingeschränkt potentielle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten dar.

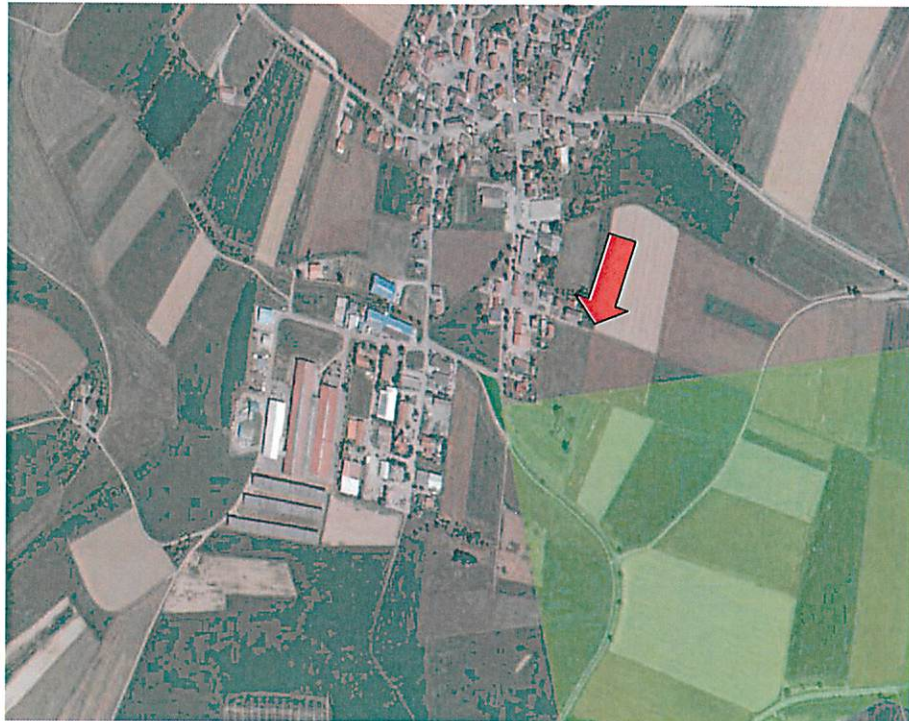
Das Umfeld des Plangebietes ist von ausgedehnten Offenland-Strukturen geprägt, deren Funktionen nicht eingeschränkt werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten. Fäll- und Rodearbeiten innerhalb der vorhandenen Hausgärten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen.

Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellten Such- und Kernflächen. Ein Suchraum für mittlere Standorte verläuft im Südosten mit einem deutlichen Abstand zum neuen Baugebiet.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund`(Quelle LUBW) – Suchraum für mittlere Standorte

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und hat daher nur eine sehr reduzierte siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Die südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Hausgärten nehmen als Grünflächen Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

- **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer. Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und die Pflicht zur Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die entfallenden ca. 1.400 m² landwirtschaftlichen Flächen zu bewerten, deren Verlust nicht ausgleichbar ist. Die kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

Gemeinde Hohenfels

Bebauungsplan `Steinraussenweg`, OT Liggersdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 27. Mai 2020

• Mensch / Naherholung

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht vermindert. Sicht- und Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

Hohenfels, den 27.05.2020



.....
F. Zindler, Bürgermeister