

Bebauungsplan

`Röschberg Süd`, OT Liggersdorf

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



Inhalt

A	Satzung	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB).....	5
	1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung.....	5
	1.1 Art der baulichen Nutzung	5
	1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
	1.2.1 Grundflächenzahl	5
	1.2.2 Geschossflächenzahl	5
	1.2.3 Zahl der Vollgeschosse	5
	1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	5
	1.2.4.1 Gesamthöhe.....	6
	1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	6
	2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
	2.1 Bauweise	6
	2.2 Überbaubare Grundstücksfläche	6
	3.0 Höhenlage der Gebäude.....	6
	4.0 Verkehrsflächen	6
	5.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	7
	6.0 Flächen für Versorgungsanlagen.....	7
	7.0 Nebenanlagen	7
	8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.....	8
	9.0 Grünflächen.....	8
	9.1 Öffentliche Grünflächen	8
	9.2 Private Grünflächen.....	8
	10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
	10.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	8
	10.1.1 CEF-Maßnahme 'Feldlerche'	8
	10.2 Außenbeleuchtung.....	9
	10.3 Schutz vor Vogelschlag.....	9
	10.4 Bodenschutz.....	9
	11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen	10
	11.1 Anpflanzen von Bäumen	10
	11.2 Erhalt von Bäumen	10
C.	Hinweise.....	11
D	Pflanzenliste.....	13
E	Örtliche Bauvorschriften.....	15
	1.0 Räumlicher Geltungsbereich	15
	2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
	2.1 Baukörper, bauliche Anlagen	15
	2.2 Dachform.....	15
	2.3 Dachneigung.....	15
	2.4 Dacheindeckung	15
	2.5 Dachaufbauten	16
	2.6 Fassaden- und Wandgestaltung	16
	2.7 Farbgestaltung.....	16
	3.0 Antennen.....	16
	4.0 Elektrische Freileitungen	16
	5.0 Gestaltung der Freiflächen	16
	5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen.....	17
	6.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	17
F	Begründung.....	18
G.....	Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Röschberg Süd", OT Liggersdorf

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röschberg Süd", OT Liggersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röschberg Süd", OT Liggersdorf, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023,

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 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 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
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 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.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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 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),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse.,
- 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. wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden darf.

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 zwingend zweigeschossige Bauweise.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der der maximalen Gesamthöhe (Gh).

1.2.4.1 Gesamthöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 = Gh 9,50 m
- WA 2 = Gh 10,50 m

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe / EFH (Fertigfußboden).

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden in Teilen des Plangebietes

- maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
- festgesetzt.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

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).

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) ist für jedes Baugrundstück in Meter über NormalNull (m ü. NN) festgesetzt.

Abweichungen nach unten sind zulässig.

Abweichungen nach oben sind bis zu maximal 0,10 m zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße,
- Gehwege,
- öffentliche Pkw-Stellplätze,
- Quartiersplatz.

5.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 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 dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 15,00 m betragen.

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit eine maximale Zufahrtsbreite von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

Ab der vierten Wohneinheit je Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen. Außerhalb der Gebäude ist die Tiefgarage mit Erde zu überdecken und zu begrünen, Mindestsubstratauftrag 50 cm.

Innerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen für Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig.

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Standort für eine

- Strom-Umspannungsstation festgesetzt.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Retentionsraumzisternen nachzuweisen. Der Drosselabfluss muss 15 l(s*ha), bezogen auf die Dachfläche des jeweiligen Baugrundstücks betragen.

Das zurückgehaltene Speichervolumen kann für die Gartenbewässerung verwendet werden.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

A = Verkehrsbegleitgrün,

B = Ortsrandbegrünung

festgesetzt. Sie sind mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

9.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Wiese mit Obstbäumen

festgesetzt. Die darin enthaltenen beiden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Obst-Hochstämme zu ersetzen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls 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.

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

10.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 378.388 Biotopwertpunkten erfolgt durch folgende Waldumbaumaßnahmen mit einem Gesamt-Biotopwert von 200.773 Punkten:

Entwicklung von Fichtenwald zu Sumpfwald (Biotoptyp Nr. 52.20, Flächenanteil 57 %) und Eichen-Sekundärwald (Biotoptyp Nr. 56.40, Flächenanteil 43 %) auf den Grundstücken:

- Fl. St. Nr. 171/3, Gemarkung Kalkofen – Kalkofener Wald, Nordrand (Distr. I, Abt. 4 r4 und Abt. 3 r5), Teilfläche = 6.889 m²,
- Fl. St. Nr. 171/3, Gemarkung Kalkofen – Kalkofener Wald, Nordrand (Distr. I, Abt. 3), Teilfläche = 1.539 m²

- Fl. St. Nr. 188, Gemarkung Kalkofen – Kalkofener Wald, Nordrand (Distr. I, Abt. 3 r5), Teilfläche = 10.428 m²,
- Fl. St. Nr. 370/1, Gemarkung Liggersdorf – Liggersdorfer Wald, Südwestrand (Distr. 3, Abt. 2 r5), Teilfläche = 2.779 m²,

Das verbleibende Restwertdefizit in Höhe von 177.615 Punkten wird durch den Kauf von Ökopunkten aus der nachfolgenden anerkannten Ökokontomaßnahme abgegolten:

Gemeinde Deggenhausertal / Bodenseekreis, Gemarkung Untersiggingen, Fl. St. Nr. 211, Teilfläche 11.880 m²:

- Umwandlung einer Ackerfläche und Entwicklung eines Saumstreifens im Randbereich der Weide und Streuobstfläche,
- Umwandlung einer Ackerfläche und Entwicklung einer artenreichen Fettweide,

genehmigt durch das Landratsamt Bodenseekreis, Az-Nr. 364.53-1 vom 25.08.2022.

10.1.1 CEF-Maßnahme 'Feldlerche'

Als Ausgleich für den Verlust eines Feldlerchenreviers wird die nachfolgend aufgeführte Maßnahme festgesetzt:

- Anlage einer mehrjährigen Buntbrache durch lockere Ansaat einer autochthonen Blümmischung aus dem Ursprungsgebiet „8 Alpen und Alpenvorland“ und Umbruch.

Die Maßnahmenfläche ist vor Ort sichtbar mit Zaunpfosten zu markieren. Die Bearbeitung und Pflege der Maßnahmenfläche erfolgt unter Berücksichtigung der Brutzeit, d. h. keine Bearbeitung der Flächen im Zeitraum von Ende März bis Mitte Juli (ausgenommen ist die Ansaat der Buntbrache).

Der jährliche Pflegeschnitt erfolgt im März. Die Maßnahmenfläche muss alle vier bis fünf Jahre umgebrochen und neu eingesät werden.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist grundsätzlich untersagt. Die Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein.

In den ersten drei Jahren nach Umsetzung muss ein Monitoring durchgeführt werden. Sofern das formulierte Ziel der Bestandsteigerung nicht erreicht wird, sind ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen.

10.2 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungseinrichtungen und die Beleuchtungsstärken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gartenbeleuchtungen zur Dekoration und Effektbeleuchtungen sind nicht zulässig. Beleuchtungskörper sind, soweit möglich, mit Bewegungsmeldern zu steuern, alternativ ist eine stufenweise Abdimmung der Beleuchtung, abgestuft ab 22 Uhr und 23.30 Uhr, zulässig.

Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke und keine Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Zulässig sind niedrige Farbtemperaturen von 1700 – 2400 K_{max}.

Beleuchtungskörper sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

10.3 Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck). Es ist der neueste Stand der Wissenschaft für Glasflächen anzuwenden (<http://vogelglas.vogelwarte.ch>)

10.4 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume in den der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereichen festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Weitere Pflanzgebote für Bäume sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen, im Bereich von Stellplätzen und auf einigen privaten Baugrundstücken festgesetzt.

11.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Erhaltungsgebote für zwei Obstbäume festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang durch gleichwertige Obst-Hochstämme zu ersetzen.

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind 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

An das Plangebiet grenzen Teilbereiche eines römischen Gutshofes des 2./3. Jhs. n. Chr. an (Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG). Geophysikalische Messungen und archäologische Vorerkundungen **haben im Plangebiet „Röschberg Süd“ weitere römische und neuzeitliche Fundstellen nachgewiesen**. Es ist daher bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten jeglicher Art mit archäologischen Funden zu rechnen. Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich von Baugrunduntersuchungen und Erschließungsmaßnahmen) ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. **Der Abtrag des Oberbodens und eventueller Deckschichten hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie oder des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu erfolgen**. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Dies ist bei der Terminplanung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

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. Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen

6. Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

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. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag bei größeren verglasten Fassaden und Fensterfronten sind Informationen unter www.vogelwarte.ch erhältlich.

8. Landwirtschaft

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

D Pflanzenliste

1. Laubbäume innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und im Bereich von Stellplätzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obst-Hochstämme	

2. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

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

4. Geschnittene Hecken

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

5. Fassadenbegrünung

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.

E Örtliche Bauvorschriften

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 „Röschberg Süd“, OT Liggersdorf.

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

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Garagen und Carports sind nur im baulichen oder gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchlaufendem First.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Bei Verbindungsbauten zwischen Baukörpern bzw. Bauteilen mit Satteldach sind ebenfalls extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

- 25°– 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 15°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2.4 Dacheindeckung

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

2.5 Dachaufbauten

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.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m, gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.7 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht 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 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.

Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) dürfen eine Grundfläche von 3 m² nicht überschreiten.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,90 m zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der an den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Terrassenförmig angeordnete Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Die Fläche zwischen den Mauern ist zu begrünen. Stützmauern müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

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.

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 mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m,
- Stabmattenzäune.

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

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,80 m betragen.

6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 60 m²,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m².

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dem nicht städtebauliche Belange entgegenstehen.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

4. Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.3 Denkmalschutz

5. Planung
- 5.1 Ver- und Entsorgung
- 5.2 Regenwasserbewirtschaftung

- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- 7.0 Flächenbilanz



Lageplan (Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die ca. 2.080 Einwohner zählende Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Gründe hierfür sind die zentrale Lage zu mehreren Mittel- und Oberzentren mit ihrem breitgefächerten Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot sowie der hohe Freizeitwert der Umgebung. Hinzu kommen vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Nahversorger etc.) und ein lebendiges Gemeindeleben, das von zahlreichen Vereinsaktivitäten geprägt ist. Darüber hinaus ist Hohenfels Standort von über dreißig Klein- und mittelständischen Betrieben mit mehreren Hundert wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Die Attraktivität der Gemeinde spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. So stieg die Einwohnerzahl von 1905 im Jahr 2014 auf 2.078 im Jahr 2020, wobei diese Zahlen um die Anzahl der Schüler und Lehrer der bis 2017 in Hohenfels ansässigen Schlossschule bereinigt sind. Insgesamt zeigt sich jedoch im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis und in der Region ein eher moderates Wachstum, das in erster Linie auf die angestrebte Eigenentwicklung zurückzuführen ist.

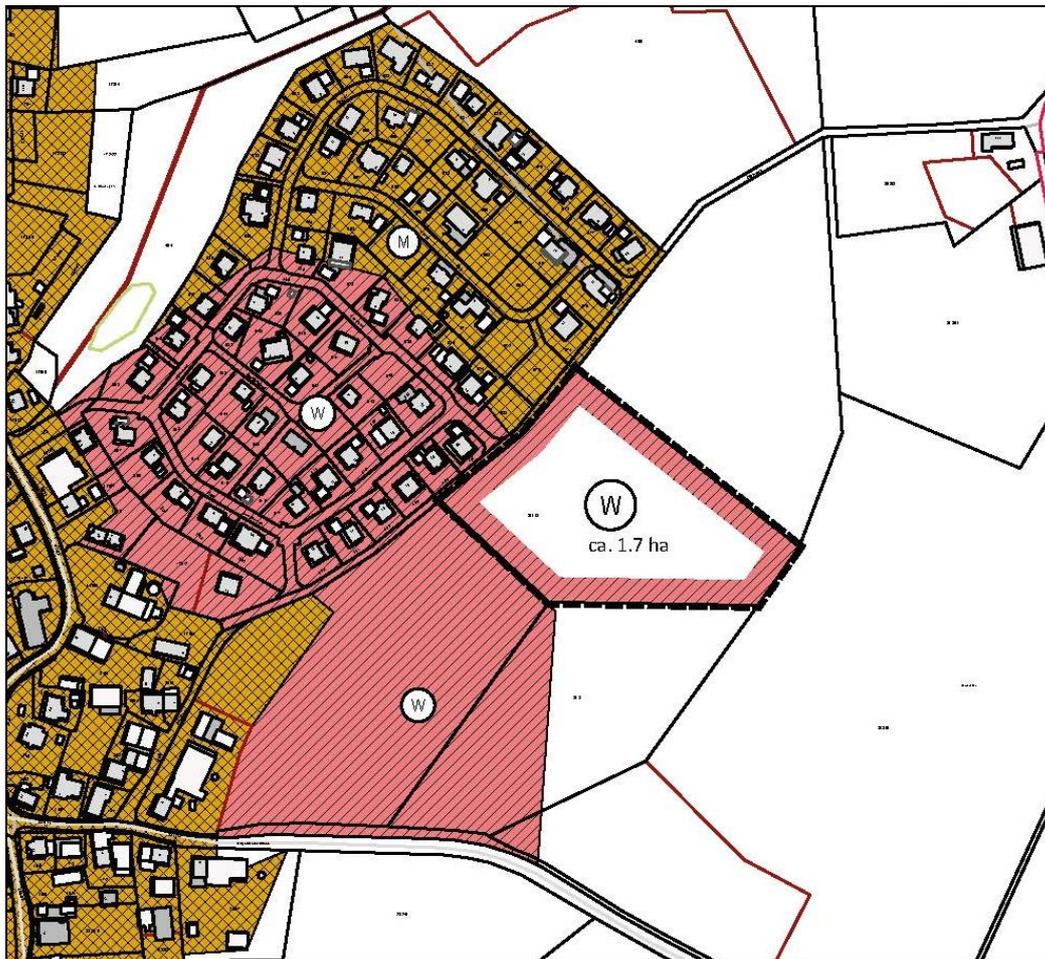
Allerdings wird es immer schwieriger, interessierte Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Wie in der nahezu gesamten Region Hochrhein-Bodensee hat auch Hohenfels eine stetig steigende Nachfrage nach familiengerechten Baugrundstücken zu verzeichnen, die derzeit nicht ansatzweise befriedigt werden kann. Aktuell liegen der Gemeinde ca. 50 konkrete Anfragen vor, die größtenteils von ortsansässigen Interessenten kommen, die ihren Lebensmittelpunkt gerne langfristig in Hohenfels halten möchten.

Die Gemeindeverwaltung hat sich in den vergangenen Jahren bemüht, auf Potentiale der Innenentwicklung zurückzugreifen und konnte mehrere einzelne Bauflächen ausweisen (z. B. Bebauungsplan 'Steinraussenweg', Satzung 'Gründen'). Zwei größere Bebauungsplangebiete ('Josenberg-Kratellen' und 'Hungerberg') wurden so überarbeitet, dass eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums möglich ist. Darüber hinaus konnte im Gewann 'Röschberg' ein Neubaugebiet in zwei Abschnitten mit insgesamt ca. 60 Bauplätzen ausgewiesen werden, das mittlerweile jedoch praktisch vollständig bebaut ist. Die Gemeinde Hohenfels sieht sich daher in der Pflicht, über die weiterhin angestrebten Maßnahmen zur Innenentwicklung hinaus Bauflächen bereit zu halten und möchte hierzu das Baugebiet 'Röschberg' erweitern.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines möglichst vielfältigen Angebotes an Bauflächen für unterschiedliche Bauformen. Neben dem 'klassischen' Ein- bis Zweifamilienhaus sollen auch Doppel- und Reihenhäuser möglich sein. Für den Geschosswohnungsbau werden zwei geeignete Quartiere ausgewiesen.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan

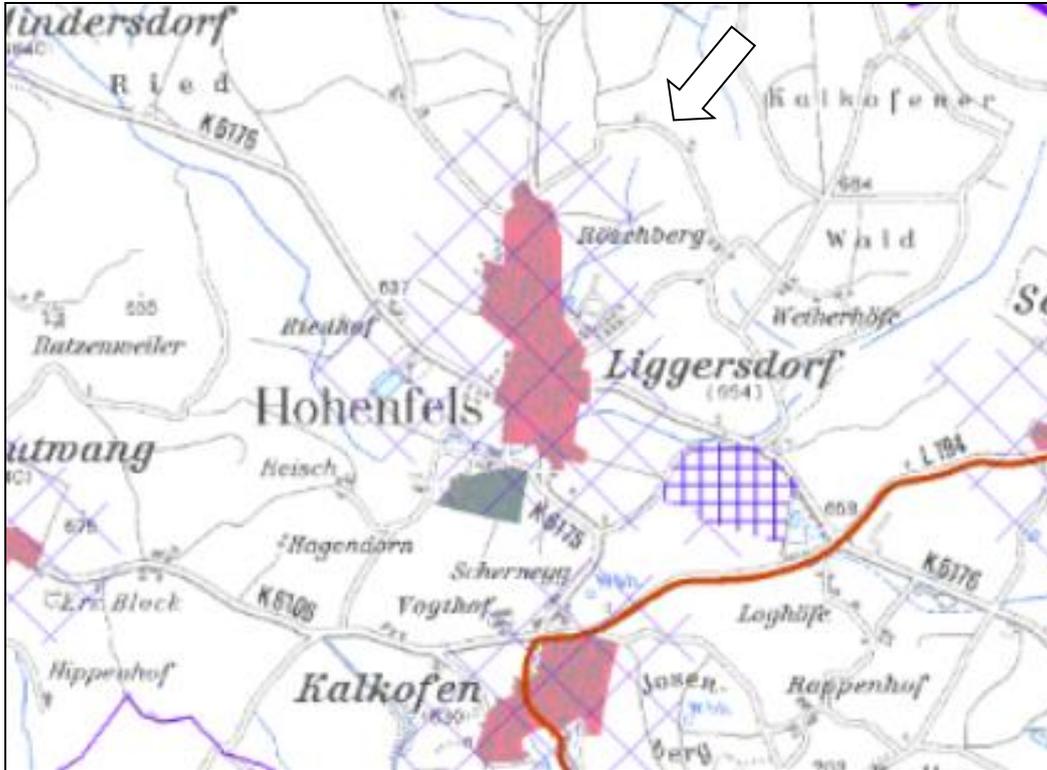
Der südliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als Wohnbauflächen dargestellt. Dieser Bereich soll im derzeit laufenden Verfahren zur 14. Änderung um ca. 1,7 ha erweitert werden. Als Kompensation werden Wohnbauflächen in den Ortsteilen Mindersdorf und Deutwang aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.



Auszug aus dem Planteil zur 14. FNP-Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Stockach

3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Das Plangebiet liegt 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 der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist derzeit mit einer Grünland-Einsaat versehen. Im Westen grenzt das mittlerweile weitgehend bebaute Wohngebiet 'Röschberg' an.



Blick von der südlich verlaufenden Kreisstraße auf das Plangebiet, im Hintergrund das bestehende Wohngebiet 'Röschberg'

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotop bzw. Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

Nordöstlich liegt das geschützte Biotop Nr. 181203350311 – Feuchtgebiet 'Erlenloh'. Es handelt sich um einen von Gehölzen umgebenen Teich, der als Biotop angelegt wurde und mittlerweile teilweise verlandet ist. Der Bereich ist gem. BNatSchG als natürlicher oder naturnaher Bereich stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation geschützt ebenso wie das südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Biotop Nr. 181203350312 – Feldgehölze und Tümpel bei Weiherhöfen.

4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft das 'Weiherbächle' und westlich des Wohngebietes 'Röschberg I' der Erlenlohgraben.

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

4.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

Innerhalb des Plangebietes liegen Flächen, in denen Siedlungsreste eines römischen Gutshofes des 2./3. JHs. n. Chr. nachgewiesen wurden (Erschließungsabschnitte I und II). Es handelt sich dabei um ein flächiges Bodendenkmal und damit um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine geomagnetische Prospektion und eine Baggerprospektion sind mittlerweile erfolgt.

5. Planung

Von der Kreisstraße 6176 führt eine neue Erschließungsstraße hangaufwärts nach Norden. Von ihr zweigen mehrere Anliegerstraße in Richtung Osten ab. Die Neubebauung ist entlang dieser Straße so angeordnet, dass jeweils kleinere Quartiere gebildet werden. Ein zentraler Quartiersplatz gliedert die städtebauliche Struktur. Die als WA 2 ausgewiesenen Bereiche im Süden und in der Mitte des Plangebietes, sowie im Umfeld des Quartiersplatzes werden so angelegt, dass Geschosswohnungsbau möglich ist. Auch aus städtebaulicher Sicht sind hier kräftigere Baukörper durchaus erwünscht, weil sie den Ortseingang bzw. die Quartiersmitte markieren.

Für die Baufläche Nr. 24 im Süden der Planstraße D bzw. des Quartiersplatzes gibt es mittlerweile Überlegungen der in Herdwangen-Schönach ansässigen Dorfgemeinschaft Lautenbach zur Umsetzung eines integrativen Wohnkonzeptes, die in den Zuschnitt des ausgewiesenen Baufensters eingeflossen sind.

Auf den weiteren Bauflächen können sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser realisiert werden. Drei, jeweils entlang der Südseiten der Planstraßen D, F und G ausgewiesene Baufenster lassen auch Hausgruppen zu. Damit entsteht insgesamt ein vielfältiges Angebot an Bauformen.

Die Gebäude sind weitgehend nach Süden oder Südosten orientiert und ermöglichen damit die optimale Ausnutzung der Solarenergie. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Stellung der Gebäude – wie auch in den benachbarten Bebauungsplangebietes nicht festgesetzt, um den künftigen Eigentümern eine weitgehende Flexibilität bei der Überplanung ihrer Grundstücke einzuräumen. Angesichts der energetischen Anforderungen an die Gebäude ist jedoch davon auszugehen, dass die im Vorentwurf gezeigte Süd- bzw. Südost-Orientierung weitgehend eingehalten wird.



Perspektive von Westen, links unten das Baugebiet 'Röschberg I'

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes wurde zugunsten optimierter Grundstückszuschnitte gegenüber der vorangegangenen Planungsstände geringfügig an die vorgesehenen Baugrundstücke angepasst. Die Flächenbilanz ändert sich jedoch nur marginal.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel, ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Zugunsten der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Zudem widersprechen sie teilweise der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage und / oder würden die Erschließungssituation überfordern (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

In einem großen Teil des Plangebietes liegen die Werte mit 0,30 / 0,60 zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze (Orientierungswert) im Allgemeinen Wohngebiet. Sie lassen jedoch kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu. So ist beispielsweise auf einem Baugrundstück mit ca. 500 m² Größe ein bis zu ca. 150 m² großer Hauptbaukörper möglich. Auf zwei Vollgeschossen könnten damit zwei großzügige familiengerechte Wohnungen realisiert werden. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die zulässige Überschreitung von 50 % für Stellplätze, Nebenanlagen etc. häufig nicht ausreicht, um die gewünschten Flächen realisieren zu können. Darum ist festgesetzt, dass im WA 1 die Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 0,55 zulässig ist. Damit bleiben mindestens 45 % der Grundstücksflächen unbebaut bzw. unversiegelt.

Für die Bereiche, in denen Geschosswohnungsbau bzw. Hausgruppen möglich sind, werden 0,40 / 0,80 festgesetzt. Mit dem Geschosswohnungsbau sollen durch entsprechende Baudichten am Quartierseingang bzw. in der Quartiersmitte städtebauliche Akzente gesetzt werden, die Hausgruppen lassen eine kostengünstigere Bauweise zu. Auf den dafür knapper zugeschnitten Grundstücken wird eine höhere Grundflächenzahl erforderlich, um familiengerechte Grundrisse umsetzen zu können.

Im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee wird für Gemeinden im ländlichen Raum eine Mindest-Geschossflächenzahl von 0,40 vorgeben. Die vorliegende Planung sieht, wie vorstehend ausgeführt, höhere Werte vor.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Diese Bauweise ist zwingend festgesetzt und trägt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Für die Gebäude werden maximale Gesamthöhen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Dadurch sind flexible Bauweisen und Grundrisse möglich. Sie beträgt im WA 1 9,50 m und im WA 2 (Geschosswohnungsbau) 10,50 m.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

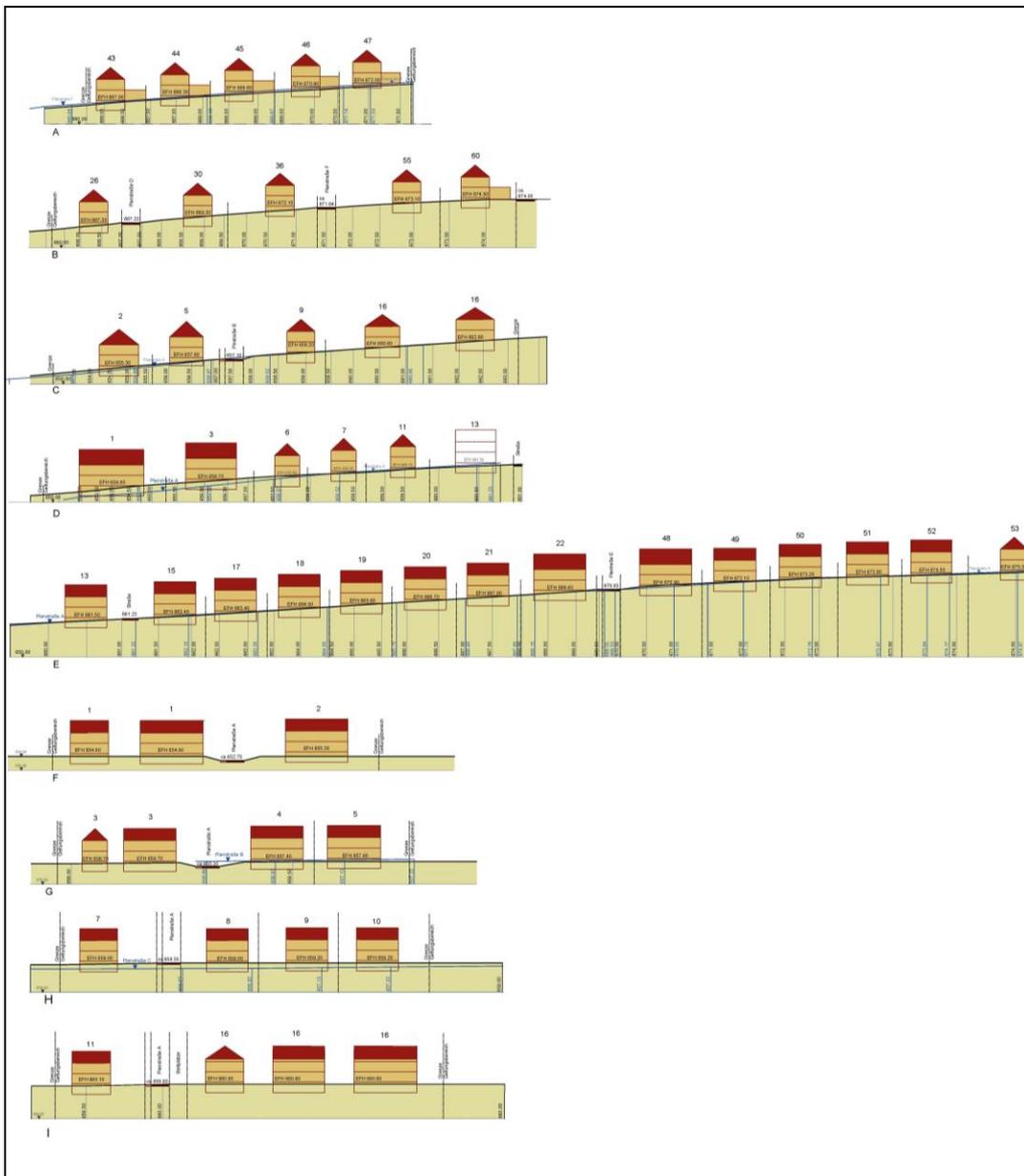
Die offene Bauweise ist zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur festgesetzt. Es sind – jeweils quartiersbezogen - Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist größtenteils in durchgehenden Baufenstern so definiert, dass bei der Parzellierung der Baugrundstücke flexibel auf Nutzungsanforderungen reagiert werden kann. Lage und Zuschnitt der Baufenster bilden den städtebaulichen Entwurf ab. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Baugrundstück in Meter über NormalNull festgesetzt und orientiert sich an der Höhe der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des Gehwegs. Sie ist für jedes Baugrundstück in Schnitten dargestellt.



Höhenschnitte

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Außerhalb der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen (WA 2) ist die Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden, die für das Quartier insgesamt städtebaulich nicht vertretbar wäre. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze und damit die Freiraumstruktur im Plangebiet.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Der Anschlussbereich an die Kreisstraße 6176 / Selgetsweiler Straße soll beidseitig verschwenkt werden und einen Fahrbahnteiler enthalten. Damit wird die Fahrgeschwindigkeit reduziert.

Im Plangebiet sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen jeweils mit einer Fahrbahnbreite von 5 m zuzüglich 0,30 m für Randeinfassungen ausgewiesen. Die Breite der Gehwege beträgt 1,50 m. Dieser Ausbaustandard entspricht dem des angrenzenden Baugebietes 'Röschberg II'. Die vorhandene, entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verlaufende Straße 'Röschberg' wird zurückgebaut und den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen.

Insgesamt ist das Straßennetz so angelegt, dass es im Zuge weiterer Bauabschnitte nach Osten und Norden erweitert werden kann. Hierbei handelt es sich jedoch um langfristige Optionen, konkrete Planungsabsichten gibt es derzeit nicht.

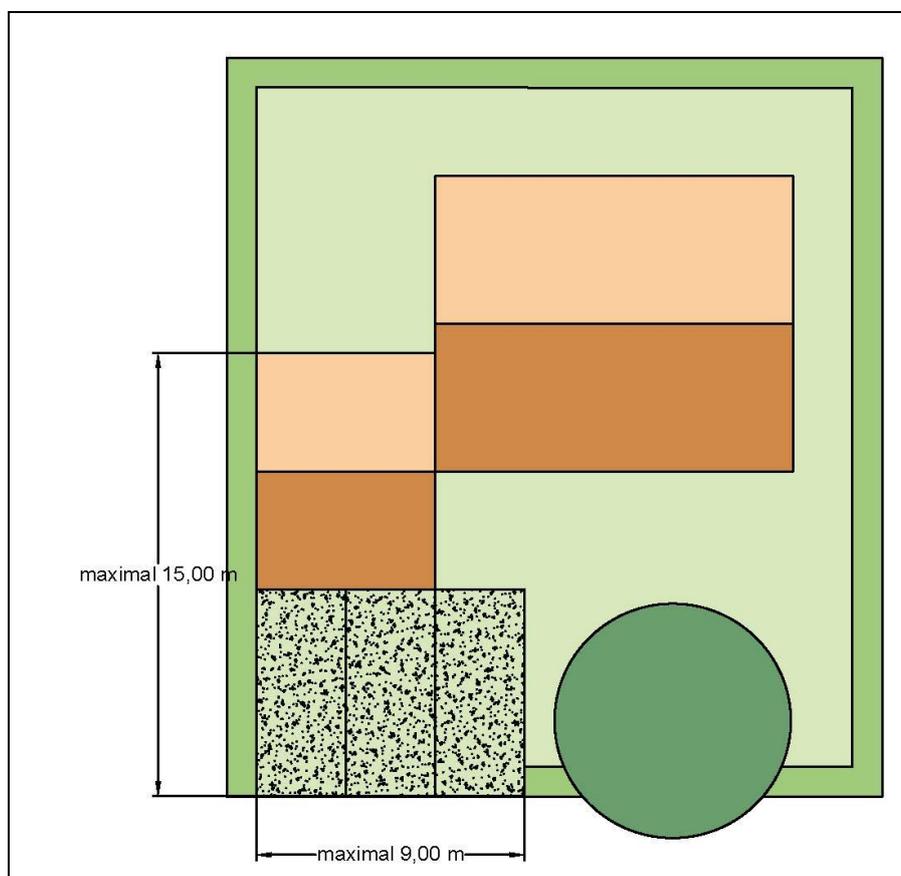


Zurückzubauende Straße 'Röschberg', links das Wohngebiet 'Röschberg', rechts das Plangebiet

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen der Baugrundstücke zulässig. Damit ist gewährleistet, dass das Umfeld der Häuser als Garten-/ Grünflächen genutzt werden kann und nicht durch ein Übermaß an befestigten Flächen beeinträchtigt wird. Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand und der Garagen- bzw. Carportrückseite darf daher maximal 15 m betragen, um überlange Zufahrten zu vermeiden. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit inklusive von Zufahrten eine Zufahrtsbreite von 9,00 m nicht überschreiten. Damit soll vermieden werden, dass abgestellte Fahrzeuge das Straßenbild dominieren.

Innerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen für Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Höhe von maximal 4,00 m zulässig.



Prinzipskizze Stellplätze, Garagen + Carports

Die Anlage der erforderlichen Stellplätze kann dennoch im Extremfall dazu führen, dass Vorgartenbereiche nahezu vollständig als befestigte Flächen angelegt werden. Sie beeinträchtigen damit das Siedlungs- und Straßenbild und entfallen als Baumstandorte. Deshalb ist für den Geschosswohnungsbau festgesetzt, dass die ab der vierten Wohneinheit je Gebäude nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind, die außerhalb des Baufensters erdüberdeckt sein muss.

- **Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft eine öffentliche Grünfläche. Sie markiert den künftigen Ortsrand und kann gleichzeitig der Anlage von Ableitungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser dienen.

Eine weitere öffentliche Grünfläche im Übergangsbereich zum Gebiet 'Röschberg I' ist als Spielplatz festgesetzt. Die Grünflächen im Süden des Plangebietes markieren den Orts- bzw. Quartierseingang.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine kleine private Grünfläche ausgewiesen. Sie dient dem Erhalt von zwei Obstbäumen, die als Bestandteil einer südlich angrenzenden Hochstamm-Streuobstwiese anzusehen sind.

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

Insektenfreundliche 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.

Schutz vor Vogelschlag

Nach aktuellen Schätzungen kommen in Deutschland alljährlich über 100 Millionen Vögel aufgrund von Vogelschlag zu Tode. Auf der Grundlage der Empfehlungen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung enthält der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag durch große und ungegliederte Glasflächen.

Bodenschutz

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist bei den einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich mit nicht unerheblichen Aushubmengen zu rechnen. Daher ist mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

- **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Auf den privaten Baugrundstücken sind vorwiegend entlang der neuen Erschließungsstraße Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Bäume auf den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen gepflanzt werden.

Weitere Pflanzgebote sind im Bereich der öffentlichen Stellplätze, der öffentlichen Grünflächen und auf der Trasse der zurückzubauenden Straße 'Röschberg' angeordnet.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

• **Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt und betreffen insbesondere die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Demnach sind Garagen und Carports nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig, um zu vermeiden, dass die Nebenanlagen als 'Anhängsel' wirken und um die ungeordnete Ansammlung verschiedenster Baukörper und Bauteile auf den Grundstücken zu vermeiden.

Dachgestaltung

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer beschränkt. Flachdächer und einseitige Pultdächer würden sich nicht in die angestrebte Struktur einfügen. Die Bauvorschrift trägt auch zur 'Außenwirkung' des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Gauben in ihrer Länge beschränkt und müssen einen Mindestabstand zum First aufweisen.

Für die Dacheindeckung sind für Hauptgebäude glasierte Ziegel unzulässig, da sich derartige Materialien nicht in die gewachsene Dachlandschaft der Ortslage einfügen und das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende und glasierte Materialien sowie Kunststoffe und Metalle sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Private Freiflächen / Hausgärten sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. 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 nicht zulässig. 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 außerhalb der Erschließungsstraßen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder als einfache Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, Damit soll die Durchlässigkeit des Baugebietes gewahrt werden.

Stellplätze

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Diese ist in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße festgesetzt. Bis zu einer Fläche von 60 m² muss ein Stellplatz nachgewiesen werden, darüber hinaus sind zwei Stellplätze erforderlich. Wohnungen ab dieser Größe werden in der Regel von mehreren Personen bzw. von Familien genutzt. 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. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich. Die ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sollen Besuchern des Quartiers zur Verfügung stehen.

5.1. Ver- und Entsorgung

Das bestehende Kanal- und Leitungsnetz muss in das Gebiet hinein erweitert werden. Die erforderliche Erschließungsplanung wird vom Ing.-Büro Langenbach, Sigmaringen erarbeitet.

5.2. Regenwasserbewirtschaftung

Vom Ing.-Büro Langenbach, Sigmaringen wird für das Plangebiet eine Konzeption zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Es sieht die Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken in Retentionsraumzisternen und die gedrosselte Ableitung über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal vor. Dieser führt zu einer zentralen Retentions- und Versickerungsfläche, die südlich des Plangebietes angelegt wird.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Er enthält neben der Bewertung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit von 378.388 Biotopwertpunkten, das insbesondere auf den Eingriff in das Schutzgut Boden zurückzuführen ist. Untergeordnet ergeben sich zudem Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna. Der naturschutzrechtliche Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt im Umfang von insgesamt 200.773 Biotopwertpunkten über Waldumbaumaßnahmen auf den Gemarkungen Kalkofen und Liggersdorf. Die Beschreibung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Der Ausgleich des verbleibenden Biotopwert-Defizits von 177.615 Biotopwertpunkten erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten aus einer vom Landratsamt Bodenseekreis genehmigten Ökokonto-Maßnahme in der Gemeinde Deggenhausertal / Bodenseekreis, Gemarkung Untersiggingen.

Für das Plangebiet liegt zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes gem. § 44 NatSchG (365° freiraum + umwelt, Überlingen) vor. Dieser zufolge sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu befürchten, sofern Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich beachtet werden. Dies gilt insbesondere für eine CEF-Maßnahme, die aufgrund des zu erwartenden Verlustes eines Feldlerchen-Habitats notwendig wird. Sie soll auf einer ca. 2000 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 225/5 auf der Grundlage einer Konzeption des Büros 365° freiraum + umwelt umgesetzt werden. Die Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.

7. Flächenbilanz / städtebauliche Kennzahlen

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>		38.266 m ² = 80,5 %
<u>Verkehrsflächen</u>		
Kreisstraße 6176	759 m ²	
Erschließungsstraßen	5.013 m ²	
Gehwege	972 m ²	
Quartiersplatz	637 m ²	
Geh- und Radweg entlang der K 6176	247 m ²	
Öffentliche Stellplätze	184 m ²	
		<hr/>
		7.812 m ² = 16,4 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>		
Osten	555 m ²	
Verkehrsbegleitgrün	797 m ²	
		<hr/>
		1.352 m ² = 2,9 %
<u>Private Grünflächen</u>		
		<hr/>
gesamt		126 m ² = 0,2 %
		<hr/>
		47.556 m² = 100 %

Die Planung sieht insgesamt 63 Baugrundstücke vor. Davon sind 10 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Diese enthalten insgesamt 17 Baufenster. Auf 11 Grundstücken können Hausgruppen / Reihenhäuser zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt 41 Grundstücke stehen für Einzel- bzw. Doppelhäuser zur Verfügung. Damit kann von der nachfolgend aufgeführten Zahl an Wohneinheiten ausgegangen werden:

Geschosswohnungsbau 17 x im Mittel 6 WE	= 102 WE
Hausgruppen 11 x im Mittel 1 WE	= 11 WE
Einzel- und Doppelhäuser 42 x i. Mittel 1,5 WE	= <u>63 WE</u>
Gesamt	= 176 WE

Gem. statistischem Landesamt Bad.-Württ waren im Jahr 2020 in Hohenfels die Wohnungen mit durchschnittlich 2,2 Personen belegt. Daraus ergeben sich für das Plangebiet ca. 387 Einwohner. Die Brutto-Einwohnerdichte beträgt demnach ca. 81 Einwohner / ha.

Die Vorgabe des Regionalplanes der Region Hochrhein-Bodensee, wonach künftige Baugebiete in Gemeinden im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachse eine Mindest-Einwohnerdichte von 50 Einwohnern / ha aufweisen sollen, wird damit deutlich überschritten.