

**Bebauungsplan „Am Sonnenhang“**

**Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB**



27.06.2017

**AUFTRAGGEBER:** Gemeinde Heiligenberg  
Bürgermeister Amann  
Schulstraße 5  
88633 Heiligenberg

**AUFTRAGNEHMER:** Planstatt Senner  
Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)

**Projektleitung:**  
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, SRL

**Projektteam:**  
Tina Hekeler, Stadtplanerin  
Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung

*Proj. Nr. 1780*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A – VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>B – BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1 VORBEMERKUNGEN	6
2 PLANGEBIET	6
3 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	8
4 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG	8
5 BESCHREIBUNG DER PLANUNG	9
<b>C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>17</b>
<b>ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	<b>21</b>
<b>INKRAFTTRETEN</b>	<b>21</b>
<b>D – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>22</b>
<b>AUSNAHMEN</b>	<b>24</b>
<b>ORDNUNGSWIDRIGKEITEN</b>	<b>24</b>
<b>INKRAFTTRETEN</b>	<b>24</b>
<b>E – HINWEISE</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG</b>	<b>26</b>

## A – VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte	Rechtliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg. Sowie Billigungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (1. Offenlage)	§ 2 (1) BauGB	23.07.2013
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Offenlage)		01.08.2013
3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB	12.08.2013 - 26.09.2013
4. Billigungsbeschluss und Beschluss der geänderten Planungen (Stand 06.11.13) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2. Offenlage)		19.11.2013
5. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung		05.12.2013
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange (2. Offenlage)	§ 4a (3) BauGB	16.12.2013 - 23.01.2014
7. Beschluss der geänderten Planungen (Stand 16.06.14) zur Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (3. Offenlage)		24.06.2014
8. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	§ 3 (2) BauGB	03.07.2014
9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange (3. Offenlage)	§ 4a (3) BauGB	14.07.2014 - 25.07.2014
10. Beschluss der geänderten Planungen (Stand 20.01.17) zur 4. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange		31.01.2017
11. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	§ 3 (2) BauGB	02.02.2017
12. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (4. Offenlage)	§ 4a (3) BauGB	13.02.2017 - 15.03.2017
13. Beschluss der geänderten Planungen (Stand 29.03.2017) zur 5. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange		25.04.2017
14. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung	§ 3 (2) BauGB	27.04.2017
15. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen	§ 4a (3) BauGB	08.05.2017 -

Träger öffentlicher Belange (5. Offenlage)		22.05.2017
16. Satzungsbeschluss und Abwägung		27.06.2017
17. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 (3) BauGB	06.07.2017

## **B - BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Heiligenberg befindet sich im Bodenseekreis auf einem Hochplateau. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,77 ha liegt im Ortsteil Steigen. Das Gelände ist heute weitgehend unbebaut und wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB entwickelt.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z (Z= Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

Seit 01.01.2007 bietet das Baugesetzbuch mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall, dessen Geltungsbereich in mitten der bestehenden Siedlung des Ortsteils Steigen liegt. § 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich ist. Durch das geplante Vorhaben werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt, somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Um darzustellen, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen entstehen, ist dem vorliegenden Bebauungsplan im Anhang ein Umweltreport beigelegt.

### **2 Plangebiet**

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Einzelhäuser mit geneigten Dächer auf relativ großzügigen Grundstücken geprägt. Die Dachlandschaft wird durch Satteldächer geprägt, Zeltdächer sind bei neueren Gebäuden realisiert. Mehrheitlich orientieren sich die Gebäude traufständig zu den Erschließungsstraßen.

Das Plangebiet selbst ist recht steil nach Norden hin ansteigend. Es wird heute überwiegend als Grünland genutzt. Nördlich wird das Gebiet von der Landesstraße L 201 begrenzt, zu dieser ist eine Anbauverbotszone einzuhalten. Im Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die eingegrünt ist und zurzeit leer steht. Im Bereich der Hofstelle ist das Plangebiet eingeebnet, entsprechend steile Böschungen befinden sich nördlich und östlich der Gebäude. Südlich verläuft die Straße Am Bühl mit dem Gasthaus / Hotel Hack. Westlich schließt Wohnbebauung an.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,77 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 173, 174, 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5 und 50 (Straßengrundstück L201 anteilig).

Das Flurstück Nr. 173 mit der bereits beschriebenen Hofstelle bebaut, die beiden anderen Flurstücke sind unbebaut.

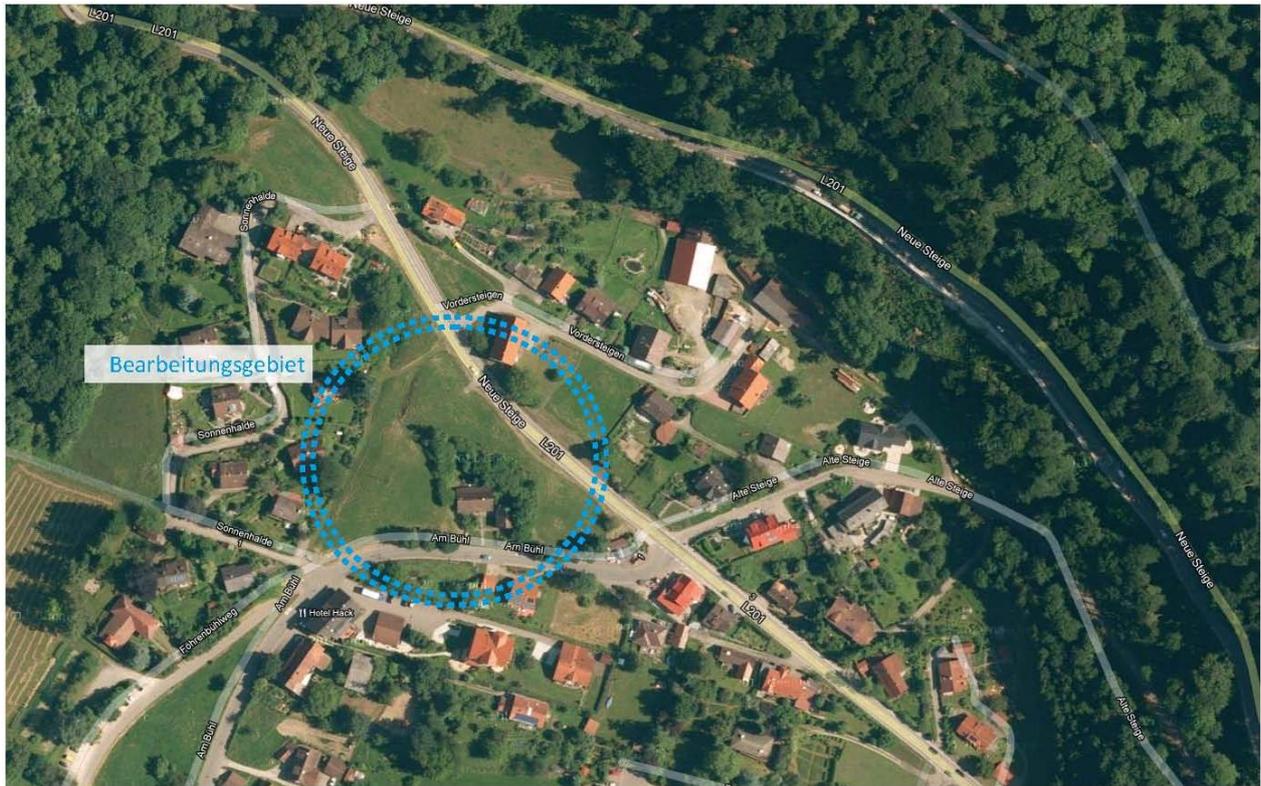


Abbildung 1: Bearbeitungsgebiet



Abbildung 2: Blick in das Plangebiet von Süden



Abbildung 3: Südlicher Rand des Plangebiets Blick nach Osten; Aussicht nach Süden zum Bodensee

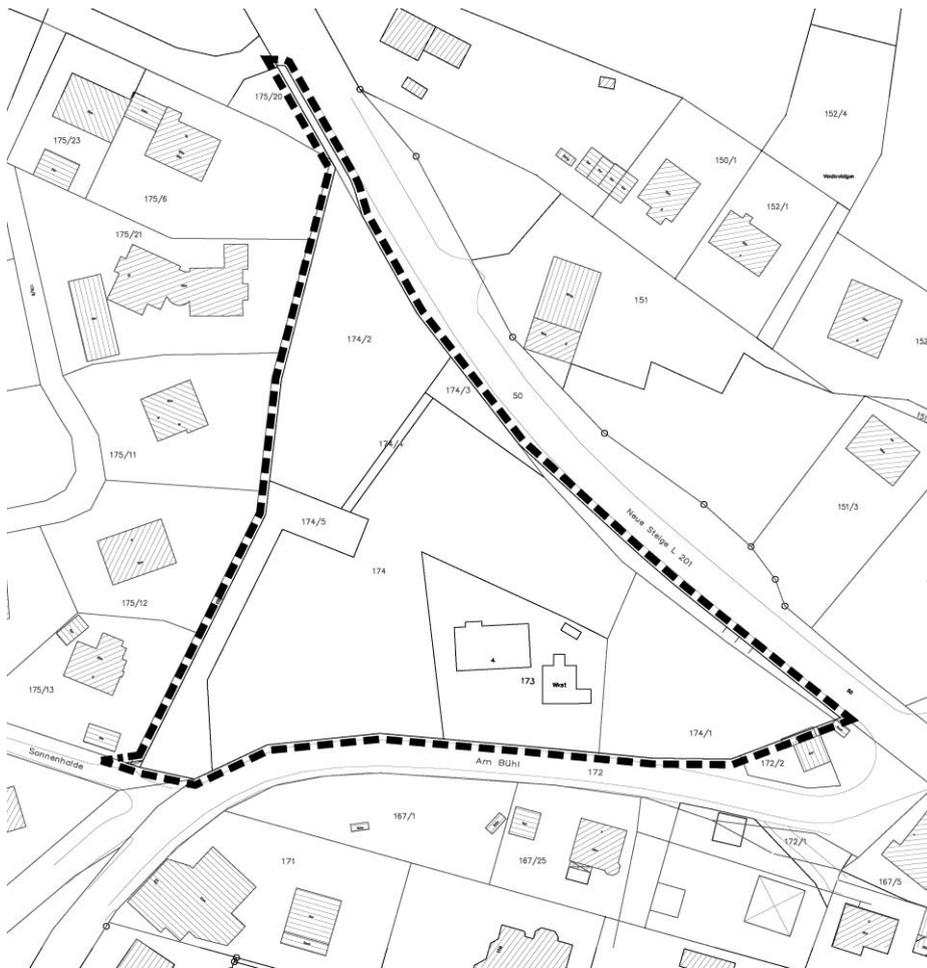


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 0,77 ha, Stand 29.03.2017

### 3 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird beabsichtigt, die noch unbebauten Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung einer Bebauung zuzuführen. Außerdem soll für die nicht mehr genutzte Hofstelle eine städtebaulich angemessene Nachnutzung sichergestellt werden. In Heiligenberg besteht ein Bedarf an Bauflächen für Einfamilienhäuser. In der jüngeren Vergangenheit besteht auch eine Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ im beschleunigten Verfahren dient der Sicherstellung einer zeitgemäßen Bebauung der noch unbebauten Grundstücke und einer angemessenen Weiterentwicklung der bebauten Grundstücke. Damit werden klaren Regelungen bezüglich der Bebaubarkeit des Geltungsbereichs geschaffen, dies schafft Rechtssicherheit für die Eigentümer und auch für die Anwohner.

### 4 Einordnung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Frickingen, Heiligenberg, Salem, genehmigt am 06.04.2004, rechtswirksam geworden mit der Bekanntmachung vom 29.04.2004) stellt das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche dar. Aus einer gemischten Baufläche kann grundsätzlich auch ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Vom Landschaftsschutzgebiet wird der Geltungsbereich nicht überlagert.

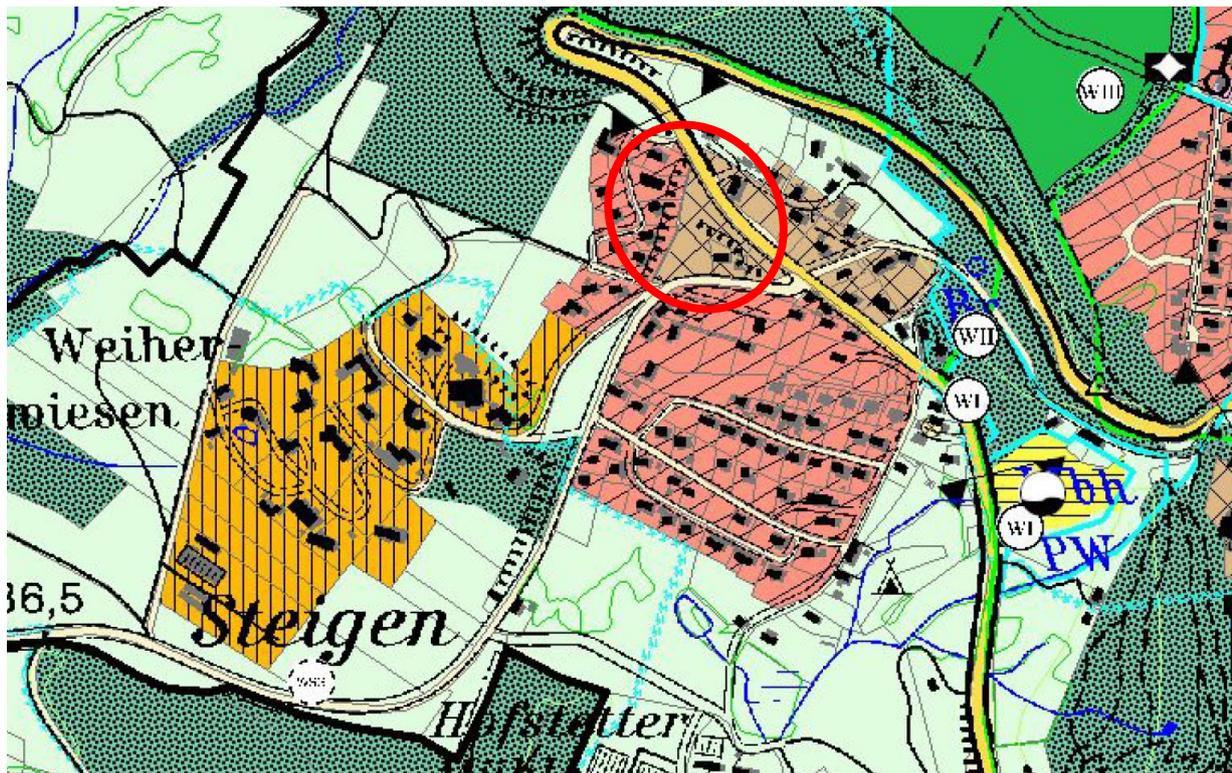


Abbildung 5: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands, rot markiert das Planungsgebiet

## 5 Beschreibung der Planung

### Städtebauliches Konzept

Ziel der Neuordnung des Teilbereichs ist auf den noch unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in die bestehenden Strukturen einfügt, diese zeitgemäß weiterentwickelt und so den Anforderungen an zeitgemäße Stadtentwicklung gerecht wird. Die Gebäude werden traufständig zur Erschließungsstraße angeordnet, und „fächern“ sich nach Norden hin auf. Durch die Festsetzung der Firstrichtung soll die städtebauliche Einfügung des neuen Baugebietes in die Umgebung gewährleistet werden, in dem die vorhandenen baulichen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt werden. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Bauformen sind hier ausdrücklich Dachneigungen zwischen 0 – 20° zulässig. Die Dächer können als Satteldach, Walmdach, Zelt Dach oder Flachdach gestaltet werden. Pultdächer sind nicht zulässig, da die einseitig geneigten Dächer eine optische Überhöhung der Gebäude bewirken. Die Dachneigung und Dachformen sind bewusst gewählt worden um auch moderne Gebäudetypen zu ermöglichen. Außerdem ist durch die Traufständigkeit gewährleistet, dass die neuen Gebäude an dem recht steilen Hang talseitig nicht allzu massiv in Erscheinung treten. Aus der steilen Topographie ergibt sich die Notwendigkeit, die Höhe der Gebäude zu begrenzen. In einem so steilen Gelände wird maßgeblich die Firsthöhe eines Gebäudes wahrgenommen, die abhängig von der Stellung des Gebäudes ist. So tritt ein giebelständiges Gebäude massiver in Erscheinung als ein traufständiges.

Bei den Grundstücken, die bislang noch unbebaut sind, ist der Geländeverlauf heute recht steil. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Erdgeschossrohfußbodenhöhen als auch die Firsthöhen auf ein absolutes Maß in Metern über Normalnull begrenzt. Die Differenz zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Firsthöhe beträgt 8,50 m. Maximal zwei Vollgeschosse sind zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass aus den Obergeschossen die Sichtbeziehung ins Salemer Tal erhalten bleiben und die Gebäude vom Tal aus betrachtet nicht zu wuchtig in Erscheinung treten.

Bei dem bereits bebauten Grundstück Flurstück 173, werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Firsthöhe sind in Meter über Normalnull als absolutes Maß festgesetzt. Die Differenz zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Firsthöhe beträgt jedoch 10,50 m, da aufgrund der erfolgten Geländeänderung hier kein Hanggeschoss in Erscheinung tritt. Damit treten bei allen Gebäuden entlang der Straße Am Bühl talseitig zwei Geschosse plus ein Dachgeschoss in Erscheinung.

Damit sich das Baugebiet in die Bestandsbebauung und in das Landschaftsbild einfügt, wird festgesetzt, dass die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen unzulässig ist.

Entsprechend den umgebenden Nutzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. In dem kleinteilig strukturierten Wohngebiet mit seinen engen Erschließungsstraßen sind diese Nutzungen nicht mit dem Wohnen vereinbar. Entlang der Straßen Am Bühl sind auch Mehrfamilienhäuser vorstellbar. Vor diesem Hintergrund sind entlang der Straße Am Bühl Gebäude mit maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohle der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. ... Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen. Weiter heißt es in § 1 (6) BauGB, dass Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen berücksichtigen sollen. § 1a (2) BauGB ergänzt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ entspricht diesen Grundsätzen. Insbesondere die Möglichkeit entlang der Straße Am Bühl Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorzusehen entspricht dem Gedanken der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dadurch entsteht für Nutzer mit unterschiedlichen Bedürfnisse ein Angebot an Wohnraum.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Stand 15.09.2014

### Höhenlagen der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) beziehen sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im jeweils untersten Vollgeschoss. So wird sichergestellt, dass auch Gebäude ohne Keller entstehen können. Das bringt den zukünftigen Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit. Durch diese Vereinheitlichung der Regelung werden die Festsetzungen außerdem übersichtlicher und damit einfacher.

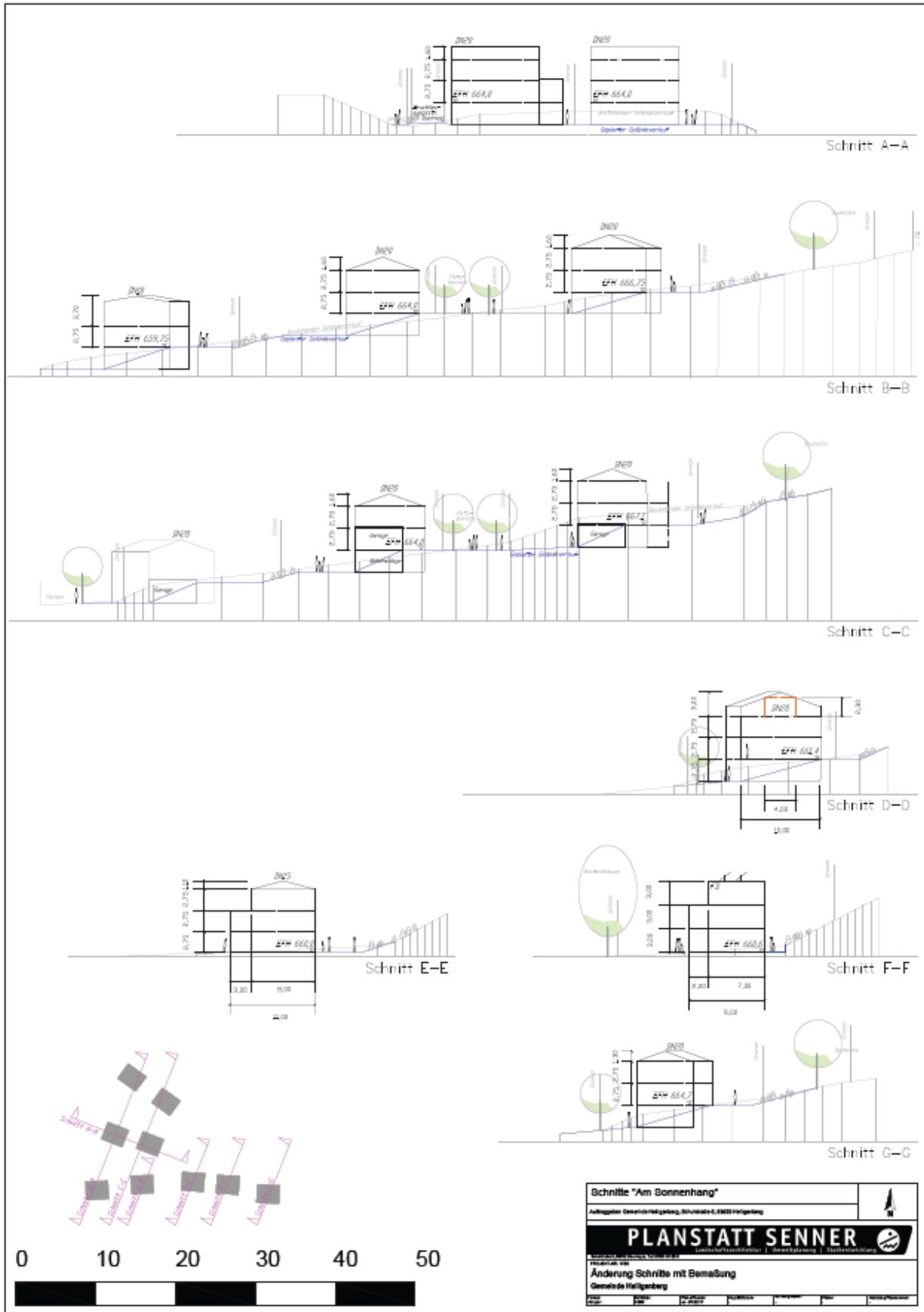


Abbildung 5: Systemschnitte, Stand 07.02.2017

Die Zulässigkeit von zwei statt wie bislang einem Vollgeschoss im Plangebiet vom Plangeber bewusst gewählt worden um mehr Wohnflächen zu schaffen, und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Sehr wichtig ist, dem Plangeber, in diesem Zusammenhang, dass die max. zulässigen Firsthöhen nicht verändert worden sind. Das bedeutet, dass die Gebäude nicht höher werden, sondern nur das bislang als Dachgeschoss vorgesehene Geschoss jetzt zum Vollgeschoss werden kann. Für die Nachbarschaft entstehen folglich keine Veränderungen durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen, da die max. zulässige Firsthöhe nicht verändert worden ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist heute im Baugesetzbuch verankert. Aus diesem Grund ist eine in angemessenem Rahmen dichtere Bebauung vorgesehen als in der Umgebung, insbesondere im westlich angrenzenden Wohngebiet, realisiert. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Entwurf, der für den Geltungsbereich erarbeitet wurde. Konkret ist entlang der Straße Am Bühl eine GRZ von 0,4 geplant. Ausnahme ist hier das Flurstück 174/1. Aufgrund der Nutzungseinschränkung in Folge der einzuhaltenden Anbauverbotszone an der L 201 von 20 m ist hier eine GRZ von 0,35 vorgesehen. Für die über einen schmalen Stichweg erschlossenen vier Baufenster ist eine GRZ von 0,35 geplant, das bedeutet, dass 35% des Baugrundstücks mit dem Hauptbaukörper überbaut werden dürfen. Auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde beabsichtigt unterschiedliche Wohnformen (Einfamilienhäuser und auch Miet- bzw. Eigentumswohnungen) anzubieten ist die Grundstückausnutzung in dem beschriebenen Teil des Plangebietes von 0,35 auf 0,4 heraufgesetzt worden.

Die im Entwurf vorgesehene Höhenentwicklung ist so gestaltet, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Durch die neue Definition der Erdgeschossrohfußbodenhöhen und die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen wird dieses Ziel deutlich gestärkt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass entlang der Straße „Am Bühl“ bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen und auch größere Gebäude wie z.B. das Hotel Hack bestehen. Die jetzt vorgesehenen zwei Vollgeschosse im Plangebiet sind also kein neues Element.

#### Erschließung / Ruhender Verkehr

##### *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird über die Straße „Am Bühl“ sichergestellt. Für die Gebäude in zweiter und dritter Reihe ist eine neu herzustellende Erschließungsstraße vorgesehen, die im westlichen Bereich des Plangebiets von der Straße „Am Bühl“ abzweigen soll. Diese endet in einem Wendehammer, der als Quartiersplatz gestaltet werden soll. Die neue Erschließungsstraße ist nicht für eine Befahrung durch das Müllfahrzeug vorgesehen. Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist eine Fläche als Sammelplatz für Müllgefäße zur Abholung vorgesehen.

Über die hier in Rede stehende Stichstraße werden vier Gebäude erschlossen, pro Gebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig. In der Summe sind also acht Wohnungen erschlossen. Die Verkehrsbelastung und die Situation sind aus Sicht des Plangebers und der Polizei, die im Rahmen der Behördenbeteiligung gehört wurde, unkritisch.

Sollten im laufenden Betrieb an der Einmündung Schwierigkeiten auftreten können ggfls. diese im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen gelöst werden. Solche verkehrsrechtlichen Anordnungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist über das bestehende Netz gewährleistet.

Der neue Quartiersplatz wird über einen Fußweg mit der Bushaltestelle verbunden, die sich im Kreuzungsbereich der Landesstraße und der Straße „Am Bühl“ befindet. Dadurch werden die fußläufigen

Beziehungen gestärkt. Der Fußweg soll ebenfalls in nordwestliche Richtung fortgeführt werden und dort die Straße Am Sonnenhang anbinden, entsprechend sind diese Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs sind neben verschiedenen Gebäudeanordnungen und Bebauungsdichten auch verschiedene Erschließungsvarianten untersucht worden. Neben der jetzt weiterverfolgten Variante sind folgende Varianten untersucht worden:

- Erschließung am östlichen Rand des Flurstücks 174,
- Trassenführung etwa in der Mitte des Flurstücks 174.

Beide Varianten sind zugunsten einer Verkehrsführung in der vorhandenen Senke an der westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 174 verworfen worden. Diese Verkehrsführung führt außerdem zu einem größeren Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden und den geplanten Gebäuden.

Die westliche Variante steigt auf einer Länge von 62m um etwa 7,0m das ergibt eine Steigung von gut 11%. Die anderen Trassen weisen ein ähnliches Gefälle auf.

#### *Ruhender Verkehr*

Der ruhende Verkehr wird auf dem jeweiligen Baugrundstück abgewickelt. Die Baugrundstücke sind mit einer Größe zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und 620 m<sup>2</sup> hierfür ausreichend groß. Im Bereich, wo die neu herzustellende Erschließungsstraße von der Straße „Am Bühl“ abzweigt, sind zusätzlich drei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gestaffelt nach Wohnungsgrößen vor. Grund ist die Lage des Plangebietes im ländlich strukturierten Raum mit einem nur begrenzten Angebot an öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV).

Um den zukünftigen Bauherren Gestaltungsfreiheit zu geben sind die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht definiert worden. Die überwiegend großzügigen Grundstücke lassen verschiedene individuelle Lösungen zu. Es besteht kein städtebaulicher Grund die genaue Lage der Stellplätze und Garagen festzulegen.

#### Grünordnerisches Konzept

Zielsetzung des grünordnerischen Konzepts ist eine kräftige Durchgrünung des neuen Wohngebiets. Räumlich wirksam ist vor allem die vorgesehene Baumreihe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs zur Landesstraße hin.

Um eine ortstypische Begrünung der Baugrundstücke zu erreichen, ist vorgesehen, dass auf den Baugrundstücken pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Zum westlich angrenzenden Wohngebiet ist ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen der als Saumvegetation ausgebildet werden wird.

Im Norden zur L 201 hin ist auf einer Länge von ca. 160 m entlang der L 201 eine private Grünfläche festgesetzt, was einem Gesamtflächenanteil von knapp 30% des Geltungsbereichs entspricht. Diese ist als Wiesenfläche mit einer arten- und kräuterreichen Fettwiesenmischung mit einem geringen Grasanteil einzusäen, die dreimal jährlich gemäht werden muss. Es wird auf den Umweltreport verwiesen.

Die private Grünfläche soll eigentumsrechtlich den jeweiligen Baugrundstücken zugeschlagen werden, so dass die Pflege den jeweiligen Eigentümern obliegt.

Als Beitrag zur naturschutzrechtlichen Vermeidung und Minimierung ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen die Verwendung von insektenverträglicher Beleuchtung aufgenommen worden, entsprechend der Maßnahme M4 im Umweltreport.

### Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das Landratsamt weist ausdrücklich darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser [...] entweder oberirdisch zu versickern oder über Retentionsräume ortsnah in Gewässer abzuleiten ist. Dies wird mit dem Schutz des Grundwassers, dem Vermeiden von Hochwasser und dem positiven Effekt von Sickermulden auf das Kleinklima begründet (Telefonat Herr Raschke/Herr Konnerth, 4.11.2013).

Gleichzeitig empfiehlt das LRA wegen schlechter Erfahrungen mit der Erstellung und dem Betrieb von (dezentralen) privaten Anlagen generell den Bau von zentralen gemeindlichen Retentionsanlagen.

Das LGRB empfiehlt, wegen des - trotz der vom Gutachter (geopro GmbH) bislang nicht festgestellten Hinweise auf aktuelle Hang- bzw. Rutschbewegungen - verbleibenden Restrisikos, neben der Vermeidung großflächiger Eingriffe und Abgrabungen auch auf eine Versickerung von Oberflächenwasser zu verzichten.

Der Gutachter hat in seinem Gutachten die Böden hinsichtlich der Durchlässigkeit als für eine Versickerung nach DWA-A 138 geeignet eingestuft. Er hat darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Versickerungseinrichtungen zu beachten ist, dass Versickerungselemente ausreichend weit von Kellern entfernt sind und dies sinngemäß auch für Versickerungseinrichtungen oberhalb von natürlichen oder künstlich hergestellten Böschungen gilt.

Somit besteht in Bezug auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser ein Konflikt:

Das LGRB empfiehlt grundsätzlich, wegen des Restrisikos einer Rutschung auf das Versickern zu verzichten.

Das LRA fordert – möglichst zentrale – Versickerung oder verzögerte Einleitung in ein Gewässer; letzteres ist laut Gemeinde nicht möglich.

Die Gutachter können sich hinsichtlich des Rutschungsrisikos eher dezentrale Versickerung als eine zentrale Lösung vorstellen, da dies dem jetzigen Zustand eines gleichmäßigen Eintrags am nächsten kommt. Gleichzeitig verstehen und teilen sie die (betrieblichen) Bedenken des LRA gegen dezentrale Lösungen und haben bereits selbst auf mögliche bautechnische Schwierigkeiten hingewiesen.

Die Gemeinde sieht grundsätzlich keine Schwierigkeiten, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser im Mischwasserkanal aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung und Abwägung der Schwierigkeiten und Hindernisse wird deshalb auf eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen verzichtet.

Als Elemente, um den Schutz des Grundwassers, das Vermeiden von Hochwasser und den positiven Effekt auf das Kleinklima zu fördern, sind vorgegeben:

- *Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:*  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Terrassen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Drainpflaster oder wassergebundene Decken, herzustellen. Vollständig versiegelte Wegefläche, Terrassen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen sind unzulässig.
- *Dachbegrünung:*  
Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).
- *Zisternen:*

Zur Vermeidung von Abflussspitzen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> zu erstellen. Der Überlauf ist gedrosselt an den Kanal anzuschließen. Von den insgesamt 10 m<sup>3</sup> Volumen sollen so mindestens 2 m<sup>3</sup> gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Brauchwasserentnahme wird empfohlen.

Heiligenberg, den 28.06.2017

  
\_\_\_\_\_  
Frank Amann, Bürgermeister



Überlingen, den 28.06.2017

  
\_\_\_\_\_  
Johann Senner

## C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 27.06.2017 maßgebend.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

2.2 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse gilt entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung

2.3 Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Dachneigung 5-20°)

Es gilt die Firsthöhe (FH) als maximales Maß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

2.4 Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung 0-4°)

Es gilt die Gebäudehöhe (GH) als maximales Maß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum oberen Abschluss der Außenwand

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO und § 23 BauNVO

3.1. Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und der dargestellten Firstrichtung.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO, §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Eine Nebenanlage mit max. 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum im Sinne des § 14 BauNVO ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Anbauverbotszone entlang der L201 liegen. Die Anbauverbotszone umfasst einen 20m breiten Streifen gemessen vom Fahrbahnrand.

4.2 Die im Anbauverbot bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen, sie sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „für Flächen die vor der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990).

4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Anbauverbotszone entlang der L201 liegen. Die Anbauverbotszone umfasst einen 20m breiten Streifen gemessen vom Fahrbahnrand. Carports sind dreiseitig offene überdachte Stellplätze.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 sind max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.

Im WA 2 und WA 3 sind max. 5 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig.

**6. Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlagen baulicher Anlagen sind als Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt in m über NN. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) beziehen sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im jeweils untersten Vollgeschoss.

Abweichungen um +/- 0,50 m sind zulässig, wenn dies zur Angleichung an das Straßenniveau erforderlich ist.

**7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung besteht entlang der Landesstraße L 201 eine Anbauverbotszone von 20 m. Die Errichtung von Carports, Stellplätzen, Garagen oder sonstigen Nebenanlagen ist unzulässig.

**8. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche festgesetzt. Zudem ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fußweg“ festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungen zu dulden.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**9. Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in dezentralen oder zentralen Mulden ist, wegen der Gefahr von Hangrutschungen unzulässig.

**10. Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Grünfläche festgesetzt.

Diese ist als Wiese mit einer arten- und kräuterreichen Fettwiesenmischung einzusäen. Sie muss zwei- bis dreimaljährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren.

10.2 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung ist entlang der L201 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Diese sind mit einer artenreichen Gebrauchsmischung für Straßenbegleitgrün einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

10.3 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Grünfläche ist als Saumstreifen (Saumvegetation) mit einer entsprechenden Einsaat anzulegen und 1x jährlich zu pflegen (Pflegemahd).

**11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Terrassen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen z.B.

Drainpflaster oder wassergebundene Decken, herzustellen. Vollständig versiegelte Wegeflächen, Terrassen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen sind unzulässig.

11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

11.3 Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

11.4 Zur Vermeidung von Abflussspitzen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> zu erstellen. Der Überlauf ist gedrosselt an den Kanal anzuschließen. Von den insgesamt 10 m<sup>3</sup> Volumen sollen so mindestens 2 m<sup>3</sup> gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind zur Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Brauchwasserentnahme wird empfohlen.

11.5 Im Plangebiet ist eine insektenverträgliche Beleuchtung zu installieren. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

## **12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

#### *12.1 Baumreihe an der Landesstraße in der privaten Grünfläche:*

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung ist innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Landesstraße eine Baumreihe gemäß Pflanzliste 1 (auf mindestens 2,5m aufgeastete Hochstämme) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Der Standort kann vom Planeintrag abweichen.

#### *12.2 Einzelbäume im Straßenraum:*

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind im Straßenraum gemäß Pflanzliste 2 Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen.

#### *12.3 Einzelbäume auf privaten Grundstücken:*

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens HmB 14-16) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Der Standort kann bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen.

Bestehende Bäume werden angerechnet.

## **13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Durch Eintrag in der Planzeichnung sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen. Bei Abgang sind die Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen. Die mit der Erhaltung und Pflege verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

### **AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

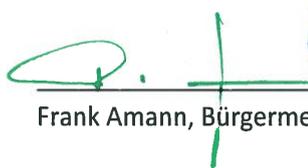
### **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

### **INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Heiligenberg, den 28.06.2017

  
Frank Amann, Bürgermeister



## D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) Gemeindeordnung BW

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 27.06.2017 maßgebend.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### § 74 Abs. 1 Nr. LBO

#### Dachform / Dachneigung:

##### *Hauptgebäude*

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD) mit 0-20° Dachneigung.

Pultdächer sind unzulässig.

Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

##### *Nebengebäude, Carports und Garagen*

Flachdächer (FD) oder Satteldächer (SD): max. 20° Dachneigung.

Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

#### Dachaufbauten / Dacheindeckung

Dachaufbauten sind unzulässig.

Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen.

#### Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

##### *Gebäude mit geneigten Dächern (Dachneigung 5 – 20°)*

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik und / oder solarthermische Anlage) zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und optisch in die Dachfläche integriert sind.

Eine Aufständigung der Anlagen ist unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind blendfrei auszuführen.

##### *Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0 – 4°)*

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik und / oder solarthermische Anlage) zulässig, sofern sie die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten.

Eine Aufständigung der Anlagen ist zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind blendfrei auszuführen.

#### Anbauten und Wintergärten

Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

#### Nebengebäude und Garagen

Sollten Nebengebäude und Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 1,00 m Abstand aufweisen, sind Rolltore zu verwenden.

### **3. Stellplätze, Zufahrten und Wege**

#### § 74 (2) 2 LBO, § 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohnungen mit einer Größe bis zu 40 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplatz
Für Wohnungen mit einer Größe von über 40 m <sup>2</sup> bis zu 80 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
Für Wohnungen mit einer Größe von über 80 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze

Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

### **4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

#### § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

##### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

Zur Vermeidung von Unfallgefahren wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.

##### Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

### **5. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke**

#### § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die natürliche Geländemodellierung ist soweit möglich zu erhalten. Das Gebäude muss sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anpassen.

Um das Einfügen in das vorhandene Gelände beurteilen zu können sind im Baugesuch Geländeschnitte mit den Übergängen zu den Nachbargrundstücken einzureichen.

Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 1,30 m beschränkt. Die restliche Höhe ist ggfls. abzuböscheln.

Überschüssiger Erdaushub ist soweit möglich nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

**6. Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.

Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m entlang der L 201 sind Werbeanlagen unzulässig.

**Niederspannungsfreileitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

**AUSNAHMEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Heiligenberg, den 28.06.2017

  
Frank Amann, Bürgermeister



## **E - HINWEISE**

### **1. Denkmalpflege**

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen.

Ansprechpartner: Dr. Richard Vogt, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de .

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122 bzw. -114).

Für den weiteren Bauverlauf wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122 bzw. -114) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.

### **2. Bodenschutz**

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

### **3. Abfallbeseitigung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **4. Zisternen**

Bei der Brauchwassernutzung ist zu beachten, dass die Zisterne keine Verbindung zur zentralen Trinkwasserversorgung bzw. der jeweiligen Hausinstallation erhält. Insbesondere dann, wenn möglicherweise die WC-Spülung oder Waschmaschine an dieses Wasser ange-

geschlossen werden soll. Hinzuweisen ist darüber hinaus, dass Niederschlagswasser, das im Haushalt als Brauchwasser genutzt wird, der Abwassergebührenpflicht unterliegt. Gegebenenfalls sind zusätzliche Wasserzähler einzubauen.

#### **5. Nisthilfen für Feldsperlinge**

Als Beitrag zum Artenschutz ist die Anbringung von geeigneten Höhlennistkästen zur Stützung der Feldsperling-Population innerhalb der privaten Grünflächen entlang der L201 empfohlen.

#### **6. Immissionsbereich der L 201**

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 201. Das Baugebiet ist durch die L 201 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

#### **7. Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **8. Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## **A N H A N G**

Pflanzlisten

Planteil des Bebauungsplans

Städtebaulicher Entwurf mit Schnitten

Umweltreport

Gutachten Baugrunderkundung

