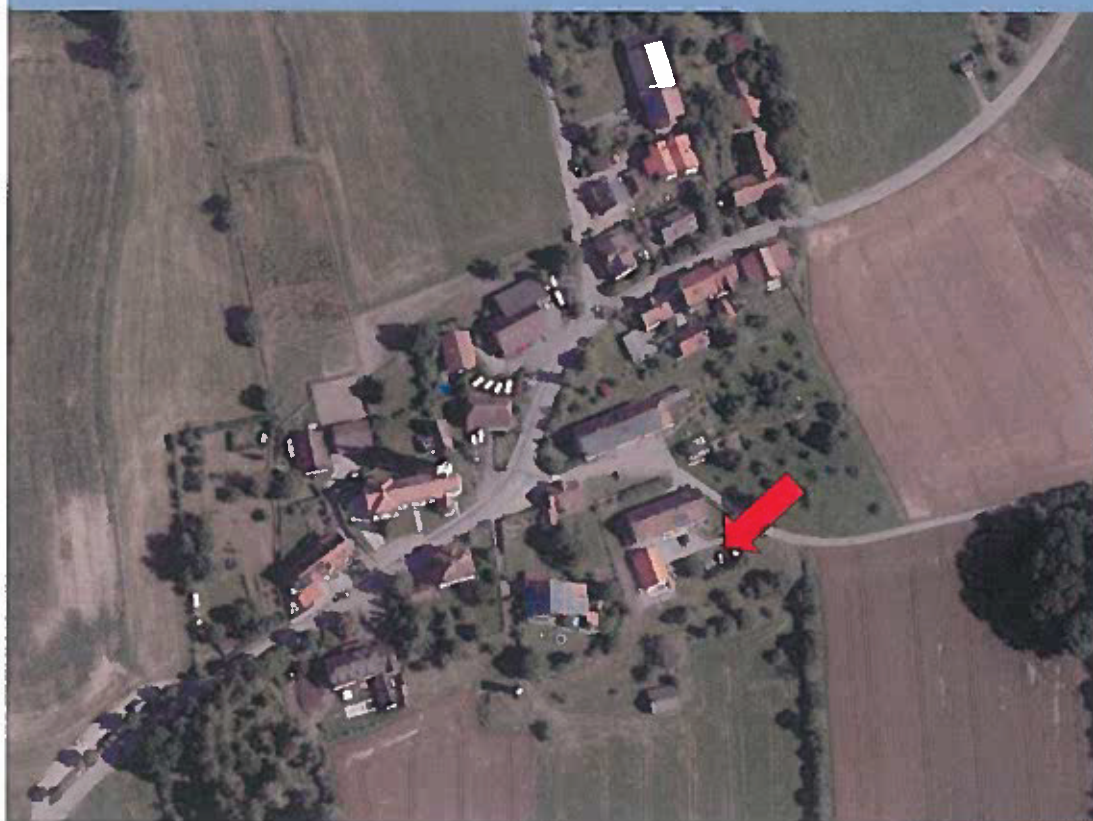


Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Röhrenbach`

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



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Heiligenberg über die

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB 'Röhrenbach'

Der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg hat am 14.05.2019 für den Bereich 'Röhrenbach' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1:500 vom 14.05.2019
2. dem textlichen Teil der Satzung vom 14.05.2019

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung der Ergänzungssatzung vom 14.05.2019

§ 3

Ergänzungsflächen

Innerhalb der in § 1 in dieser Satzung festgelegten Grenzen wird gem. § 34(4) Nr. 3. festgesetzt, dass Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

§ 4

Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 (5) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

Zulässig ist die offene Bauweise mit einem Einzelhaus.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der der maximalen Firsthöhe (FH max). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt:

- 9,00 m.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten

festgesetzt.

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

Für den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird als externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt:

- Pflanzung von 6 Obst-Hochstämmen zur Ergänzung des vorhandenen Bestandes auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1363. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- Der Bestand auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1363 ist zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.


§ 5

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heiligenberg, 16.05.2019

Ausgefertigt:


Frank Amann, Bürgermeister



Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-)wasser eine Umläufigkeit unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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 so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG). Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, e-mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

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. Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna, d. h. nur in den Monaten Oktober bis Februar, erfolgen.

6. Außenbeleuchtung

Notwendige Außen-Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

7. Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel „Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden.

Flächen für die Feuerwehr:

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

8. Geotechnik


Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Freileitung

In der Nähe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich 20-kV-Freileitungen der Netze BW GmbH. Der notwendige Sicherheitsabstand von 3 m zu den Freileitungen ist jederzeit einzuhalten. Dies gilt auch für die Annäherung von Baugeräten und anderen Gegenständen. Ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile z. B. durch Winddruck ist dabei unbedingt zu berücksichtigen.

Heiligenberg, 16.05.2019


Frank Amann, Bürgermeister



Pflanzenliste

1. Pflanzung von 6 Obst-Hochstämmen auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1363

Apfel in regionalen Sorten, z.B.

- Berlepsch
- Bittenfelder Sämling*
- Böblinger Straßenapfel*
- Bohnapfel
- Börtlinger Weinapfel
- Boskoop*
- Danziger Kantapfel*
- Doppelter Prinzenapfel*
- Erbacherhofer Weinapfel*
- Goldparmäne
- Goldrenette
- Gravensteiner
- Jonathan
- Maunzenapfel*
- Rheinischer Bohnapfel*
- Schöner aus Wiltshire*
- Winterzitronenapfel *

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

- Bayer. Weinbirne*
- Geißhirtle
- Karcherbirne*
- Kirchensaller Mostbirne*
- Metzger Bratbirne*
- Nägelesbirne*
- Palmischbirne*
- Pastorenbirne
- Schweizer Wasserbirne*
- Welsche Bratbirne*
- Wilde Eierbirne*

* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren.

Kirschen in regionalen Sorten, z.B.

- Grosse schwarze Knorpel
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Kassins frühe Herzkirsche
- Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen:

<http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst.html>