

Bebauungsplan „Further Öschle III“



Stand 15.12.2015

Bebauungsplan „Further Öschle III“

AUFTRAGGEBER:



Gemeinde Heiligenberg
Herrn Bürgermeister Frank 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

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

Projektteam:
Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung
Florian Sauter M.Sc. Umweltplanung
Silke Mannott, B.A. Stadtplanung

Proj. Nr. 2032

Inhaltsverzeichnis

A - VERFAHRENSVERMERKE	4
B - BEGRÜNDUNG	5
1 VORBEMERKUNGEN	5
2 PLANGEBIET	5
3 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	5
4 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG	6
5 BESCHREIBUNG DER PLANUNG	6
C - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN	10
RECHTSGRUNDLAGEN	10
BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND BAUNVO	10
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	14
INKRAFTTRETEN	14
D - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
AUSNAHMEN	16
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	16
INKRAFTTRETEN	16
E - HINWEISE	17
F - ANLAGEN	21

A - VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke		Datum
1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg sowie Kenntnisnahme und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 2 (1) BauGB 02.06.2015 § 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB 02.06.2015
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	§ 2 (1) BauGB § 3 (1) BauGB 11.06.2015
3.	Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB 22.06.2015 – 22.07.2015
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB 22.06.2015 – 22.07.2015
5.	Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen	§ 1 (7) BauGB 22.09.2015
6.	Billigungsbeschluss und Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange	§ 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB 22.09.2015
7.	Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	§ 3 (2) BauGB 22.10.2015
8.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB 02.11.2015 – 02.12.2015
9.	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB 02.11.2015 – 02.12.2015
10.	Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB 19.01.2016
11.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	§ 10 (3) BauGB _11.02.2016

B - BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heiligenberg befindet sich im Bodenseekreis auf einem Hochplateau. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hattenweiler und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1,67 ha. Das Gelände ist heute im Wesentlichen unbebaut.

Der Bebauungsplan wird mit einem klassischen zweistufigen Bebauungsplanverfahren entwickelt. Dabei liegt zu Grunde, dass das Plangebiet bisher noch unbebaut ist und als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Gemäß Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung mit Eingriffsausgleichbilanz zu erstellen. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dokumentiert.

2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils. Der gesamte Geltungsbereich umfasst rund 1,7 ha. Westlich wird das Plangebiet von der K 7767 begrenzt, südlich bzw. südöstlich verläuft eine 110 kV Leitung, die die bauliche Weiterentwicklung beeinflusst. Östlich grenzt ein geschütztes Biotop an. Im Norden und Nordwesten grenzt das bestehende Gewerbegebiet mit gewerblicher Nutzung und einigen wenigen Betriebsleiterwohngebäuden an.

Das Gelände ist relativ eben. Es besteht eine leichte Senke westlich des Biotops. Die Kreisstraße K7767 liegt in Dammlage. Das Plangebiet liegt außerhalb des zum Anbau bestimmten Bereiches, somit ist eine Anbauverbotszone von 15 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Die Böschung gehört zum Straßengrundstück.



Abb.: Übersichtsplan, Quelle: Google Kartendaten, 2015, eigene Grafik

3 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Bereits heute befindet sich ein Gewerbegebiet im Südosten des Ortsteils Hattenweiler. Die Gemeinde Heiligenberg möchte das bestehende Gewerbegebiet erweitern, um auch zukünftig Firmen gewerbliche Bauflächen anbieten zu können.

Der Bebauungsplan regelt eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbebetriebe und schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

4 Einordnung in die Bauleitplanung Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Salem, genehmigt am 06.04.2004, rechtswirksam geworden mit der Bekanntmachung vom 29.04.2004) stellt das Planungsgebiet als geplantes Gewerbegebiet dar. Eine Umliegende Bebauung ist lediglich im Norden vorhanden, dort befindet sich das bereits vorhandene Gewerbegebiet „Further Öschle“.

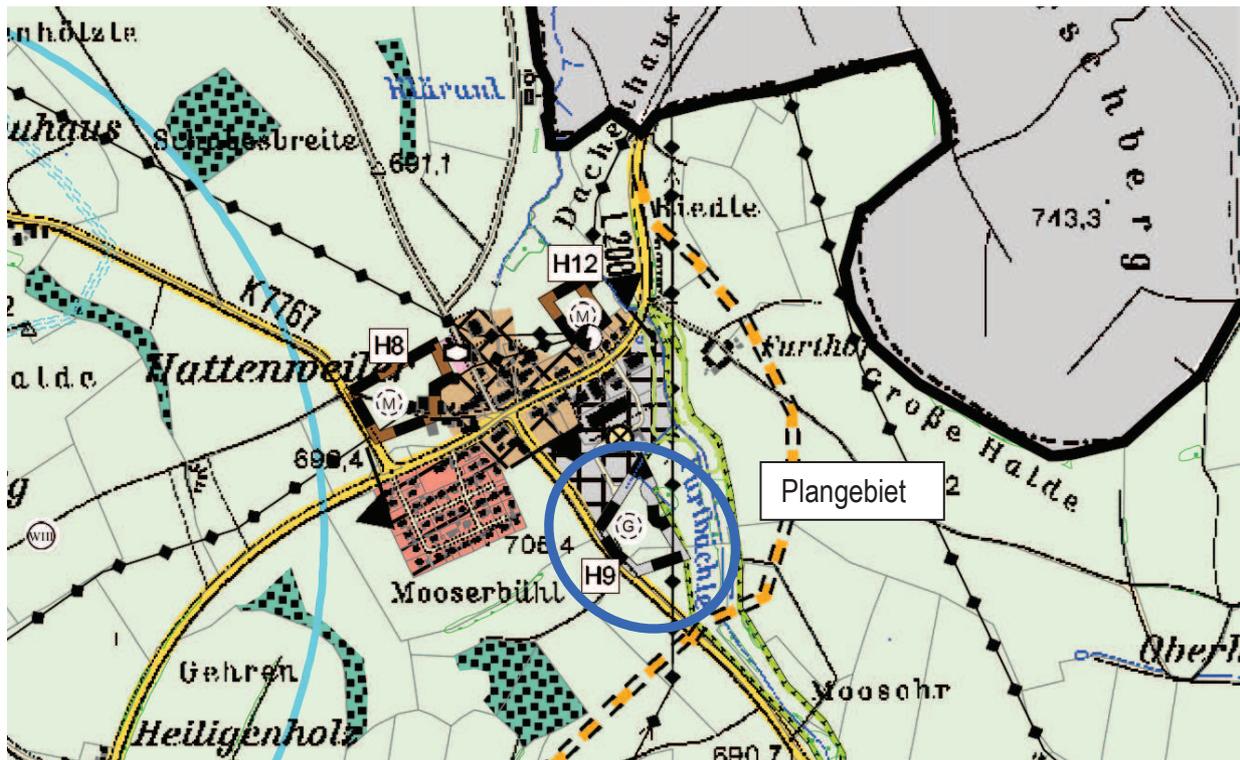


Abb.: Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Salem

5 Beschreibung der Planung

Städtebauliches Konzept

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Further Öschle“.

Die hier neu entstehenden Gewerbebauten sollen in ihrer Kubatur und ihrem Erscheinungsbild denen im bestehenden Gewerbegebiet weitgehend angepasst werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde das Spektrum der zulässigen Dachformen erweitern, um auch moderne Gebäudetypen zu ermöglichen. Wichtig ist der Gemeinde, dass die Grundstücke flexibel entsprechend der Bedarfe der Gewerbetreibenden parzelliert werden können. Damit wird eine Durchmischung zwischen Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe ermöglicht.

Die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu 110 kV-Leitung von 23,50 m, zur Kreisstraße von 15,0 m werden beachtet. Zum östlich angrenzenden Biotop halten die Baufenster einen Abstand von 10,0 m ein.

Um den Übergang von Landschaft und Siedlungsgebiet weicher zu gestalten, sind die Grundstücksgrenzen im Osten und im Südosten zur Landschaft bzw. zur Kreisstraße zu bepflanzen.

Teilflächen des bestehenden Bebauungsplans „Further Öschle II“ werden in den neuen Plan einbezogen. Konkret geht es um das Flurstück 23/21, das bislang als Grünfläche festgesetzt war. Auf dem Grundstück ist zukünftig ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außerdem wird der bestehende Wendehammer einbezogen, hier sind jedoch keine Nutzungsänderungen vorgesehen. Eine Teilfläche von Flurstück 23/22 soll erworben werden, um die Erschließungsstraße wie geplant realisieren zu können. Ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wird die bestehende Retentionsmulde auf Flurstück 23/14. Diese muss erweitert werden, um die Niederschlagswässer aus dem neuen Gewerbegebiet aufnehmen zu können.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden wegen der Nähe zu Biotopen und dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, vorrangig Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zur Verfügung zu stellen, ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund, Gewerbetreibenden Flächen anbieten zu wollen, sind Betriebsleiterwohnungen nur im ersten Obergeschoss zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist heute im Baugesetzbuch verankert. Aus diesem Grund ist eine Grundstückausnutzung definiert über die Grundflächenzahl und die Geschossflächen gemäß BauNVO von 0,8 für die Grundflächenzahl bzw. 1,6 für die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Erschließung / Ver- und Entsorgung / Ruhender Verkehr

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über die bestehende Straße, die in derselben Breite verlängert wird. Eine Wendeschleife für Lastzüge ist am Ende des Gewerbegebietes geplant, um das eine Wende auch größerer Lkw problemlos zu ermöglichen.

Der bestehende Feldweg von der K7767 wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zurückgebaut.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist über entsprechende Erweiterungen des bestehenden Netzes gewährleistet. Die entlang der K7767 verlaufende Pumpendruckleitung liegt innerhalb des Plangebietes. Sie wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und in ihrem Bestand nicht verändert. Die bestehende Verdolung zur Niederschlagswasserbeseitigung des Außengebietes wird verlegt. Die neue Trasse entlang der K7767 und entlang des Flurstücks 23/22 wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen des Plangebietes wird in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens die bestehende Retentionsmulde saniert und erweitert. Die dort getroffenen Regelungen sind einzuhalten. Für stark verschmutzte Flächen einzelner Gewerbebetriebe sind ggf. auf dem eigenen Grundstück Vorkehrungen zu treffen (z. B. Schmutzfangzellen o.ä.), die im Rahmen der einzelnen Betriebs- und Baugenehmigungen zu regeln sind.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück untergebracht. Die Parzellen können entsprechend des jeweiligen Bedarfs gebildet werden. Im Straßenraum sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Grünordnerisches Konzept

Um eine ortstypische Begrünung Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zu erreichen und das nördliche Biotop zu schützen, ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen im Osten und Südosten entlang des Geltungsbereichs vorgesehen. Es soll eine feldheckenartige Struktur mit Gehölzen und einzelnen Bäumen entstehen. Innerhalb des Pflanzstreifens sind Nebenanlagen unzulässig. Im Bereich der 110 kV ist die Bepflanzung in Form von niederwüchsigen Hecken entsprechend niedrig auszuführen. Hier ist eine gesonderte Pflanzliste vorgesehen. Der Südwesten des Plangebietes grenzt an die vorhandene Böschung entlang der K7767. Hier wird auf den Bestand verwiesen, auf der Böschung befinden sich bereits Bäume und Sträucher, welche eine Eingrünung des Plangebiets darstellen, aber faktisch außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Zur Vervollständigung der Eingrünung wird südöstlich des Bestandsbaums an der K7767 eine niederwüchsige Feldhecke zwischen der bestehenden Leitung und den Baufenstern ausgewiesen.

Auf die Festsetzung von zwingend kleintierdurchlässigen Einfriedungen wird aufgrund von Sicherheitsbedenken der künftigen Gewerbetreibenden verzichtet.

Zum Schutz des Biotops wird außerdem festgesetzt, dass in dem Bereich östlich der Erschließungsstraße Werbeanlagen unzulässig sind, die sich in Richtung des Biotops orientieren. Damit wird eine mögliche Beeinträchtigung des Biotops durch Lichtmissionen minimiert.

Die bestehende Retentionsmulde wird vergrößert, um das zusätzliche nicht verunreinigte Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Die erforderlichen Arbeiten müssen außerhalb der Aktivitätszeit der Amphibien (Winterhalbjahr) durchgeführt werden, um einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Mit Fertigstellung vor dem Frühjahr sowie initialer Begrünung mit Spendermaterial aus der alten Mulde ist im Frühjahr ein funktionsfähiges Habitat für Amphibien wiederhergestellt. Weiter wird die Retentionsmulde, und somit auch der Lebensraum, gegenüber dem Bestand deutlich vergrößert.

Im Rahmen des Umweltberichts mit Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist der Ausgleichsbedarf differenziert nach den Schutzgütern ermittelt worden (siehe auch Umweltbericht). Zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Pflanzen & Tiere, Boden und Landschaft ist ein externer Ausgleich erforderlich.

Dieser externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 135/1 auf der Gemarkung Wintersulgen. Dieses befindet sich westlich der Grundschule Wintersulgen.

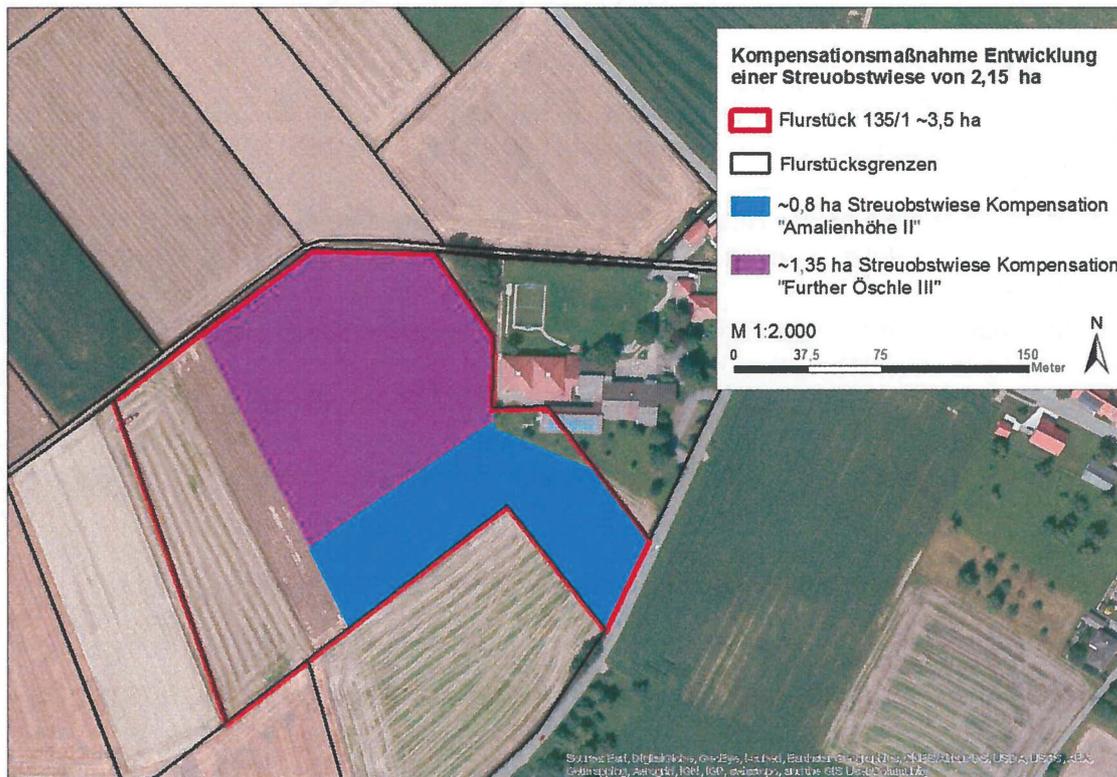


Abbildung: Lage Flurstück 135/1 (rot) westlich von Wintersulgen, Maßnahmenfläche 2,15 ha; hellblau für den Bebauungsplan „Amalienhöhe II“ und lila für den Bebauungsplan „Further Öschle III“, Karte o.M.

Die Kompensationsmaßnahme sieht eine Umnutzung von einer bisherigen Ackerfläche zu einer Fettwiese mittleren Standortes mit Streuobst vor. Dabei wird von den bestehenden 3,5 ha eine Fläche von 1,35 ha für den Ausgleich des Plangebietes „Further Öschle III“ in Heiligenberg Hattenweiler in Anspruch genommen.

Weitere 0,8 ha von Flurstück 135/1 werden für den Ausgleich des Bebauungsplans „Amalienhöhe II“ in Heiligenberg von einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt. Insgesamt entsteht somit auf einer Fläche von 2,15 ha eine Streuobstwiese mit 100 Bäumen. Die verbleibende Fläche von 1,35 ha steht weiter für die Landwirtschaft zur Verfügung.

Flächenbilanz nach Nutzungen

Nutzungen		In m ²	In Prozent
Plangebiet		17.000 m ²	100,0 %
Davon	Baugrundstücke	13.750 m ²	80,9 %
	Verkehrsfläche	1.950 m ²	11,5 %
	Grünfläche / Retentionsmulde	1.300 m ²	7,6 %
Stand Oktober 2015			

Überlingen, den 26.01.2016

Johann Senner, Planstatt Senner

Heiligenberg, den 02.02.2016

Frank Amann, Bürgermeister

C - TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.
- LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 17.12.2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (Gbl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 15.12.2015 maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 8 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) wird auf Grundlage von § 1 Abs. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Betriebsleiterwohnungen) wird auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO nur im ersten Obergeschoss zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

Firsthöhe

Es gilt die Firsthöhe (FH) als maximales Maß entsprechend der Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan. Gemessen wird von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes bzw. der Dachhaut des obersten Geschosses bei Gebäuden mit Flachdach.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO und § 23 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt.

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

Nebenanlagen, Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; dort sind die genannten Nebenanlagen unzulässig. Carports sind dreiseitig offene überdachte Stellplätze.

Entlang der 110 kV Leitung ist innerhalb eines Schutzstreifens von 23,50 m (gemessen von der Mitte der Leitungsstrasse) die Lagerung von Holz und Stroh unzulässig.

Die Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand entlang der K7767 gilt als nicht überbaubare Fläche. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO 1990).

5. Höhenlage der baulichen Anlagen,
§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Die Höhenlagen der Gebäude sind durch die im Plan fixierten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um max. 50 cm abgewichen werden. Gemäß § 18 BauNVO ist der Bezugspunkt die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses.

6. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Verkehrsflächen ausgewiesen als

- Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen der Ausführungsplanung kann die Aufteilung der Verkehrsflächen noch Änderungen erfahren.

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.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Beseitigung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt über eine ausreichend dimensionierte zentrale Retentionsmulde. Die Retentionsmulde ist zu begrünen und regelmäßig zu mähen. Die Bestandsvegetation (Seggen, Weiden, Röhricht)

des bestehenden Retentionsbeckens ist dabei als Spendermaterial für die neu modellierte Mulde zu nutzen. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

Zur Reduzierung der Abwasserspitzen werden die Herstellung von Zisternen, sowie die extensive Begrünung von Pultdächern empfohlen. Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Grauwasser zur Gartenbewässerung oder als separates Betriebswassernetz im Haus wird empfohlen.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen, hier zentrale Retentionsmulde und angrenzende Fläche, sind entsprechend der Nutzung zu begrünen (siehe Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm) Für geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° wird eine extensive Begrünung empfohlen (Substratstärke min. 10 cm).

Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen, entsprechend der Pflanzlisten in der Anlage.

Zur Außenbeleuchtung sowie für die Straßenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Auf Flurstück 135/1 Gemarkung Wintersulgen wird auf einer Teilfläche von 1,35 ha eine Streuobstwiese entwickelt.

Zur Herstellung der Wiese wird auf der vorbereiteten Ackerfläche eine artenreiche Wiesenmischung (Pflanzliste siehe Anlagen) eingesät. Innerhalb der ersten fünf Jahre wird eine dreischürige Mahd festgesetzt. Danach ist eine zweischürige Mahd im Juli und September festgesetzt. Bei der ersten Mahd ist ein Altgrasstreifen von mindestens 5 % der Fläche zu belassen. Das Mahdgut ist abzufahren. Regelmäßiger Düngereintrag ist unzulässig.

Auf der Fläche sind 63 Obstbäume für den Ausgleich des Baugebietes „Further Öschle III“ zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 180 cm Höhe, 4-6 Trieben und einer Unterlage auf einem starkwachsenden

Sämling zu verwenden. Die Pflanzung der Bäume muss gleichmäßig über die festgeschriebene Fläche von 1,35 ha erfolgen. Der Abstand zwischen den Einzelbäumen muss mindestens 10 m betragen. Empfohlen wird die Pflanzung von Obstbäumen aus dem Sortenerhaltungsprogramm Bodenseekreis. Die Pflanzungen sind mit mindestens zwei Senkrechtpfosten zu sichern und mit einem Verbiss- bzw. Fegeschutz zu versehen. Die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Pflege der Streuobstwiese (Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschritte) sind von dem künftigen Bewirtschafter der Fläche durchzuführen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt

L1 für die verdolte Sammelleitung für das Niederschlagswasser entlang Flurstück 23/22

Zugunsten *der Gemeinde Heiligenberg*.

L2 für die verdolte Sammelleitung für das Niederschlagswasser sowie die Pumpendruckleitung entlang der K7767

Zugunsten *der Gemeinde Heiligenberg*.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum 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. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung sind zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb der Pflanzfläche P1 sind zur Eingrünung Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Pflanzfläche P2 ist eine niederwüchsige Hecke gemäß Pflanzliste 2 zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Durch Eintrag im Planteil sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen auszuführen. Bei Abgang sind die Bäume gemäß der Pflanzliste 1 in der Anlage zu ersetzen. Die mit der Erhaltung und Pflege verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

13. Schutz des Bodens

(§ 202 BauGB)

Überschüssiger Erdaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets wiederzu-

verwenden.

Oberboden und kulturfähiges Bodenmaterial ist separat abzutragen und sachgerecht, unter Verwendung von leichtem Gerät zu lagern.

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

14 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs - extern
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs auf einer Teilfläche von 1,35 ha des Flurstück 135/1 Gemarkung Wintersulgen werden den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplans „Further Öschle III“ zu 100 % zu geordnet.

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

INKRAFTTRETEN

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

Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Further Öschle II“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

Heiligenberg, den 02.02.2016


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 der Lageplan vom 15.12.2015 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): 15 – 30° Dachneigung,

Pulldach (PD): 5 – 20° Dachneigung,

Flachdach (FD)

Nebengebäude, Carports und Garagen

Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind Flachdächer (FD), Pulldächer (PD) oder Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Für alle Pulldächer wird die extensive Dachbegrünung empfohlen (Substratstärke min. 10 cm).

Dachaufbauten / Dacheindeckung

Bei Gebäuden mit Flachdach und Pulldach sind untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen zulässig.

Bei Gebäuden mit Satteldach sind Dachaufbauten mit bis max. 50 % der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen die max. Firsthöhe nicht überschreiten.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Gebäude mit geneigten Dächern

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.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind blendfrei auszuführen.

Gebäude mit Flachdach

Bei Gebäuden mit Flachdach ist es zulässig, die Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien aufzuständern. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zu den Außenwänden des jeweiligen Gebäudes zu errichten. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind blendfrei auszuführen.

3. Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs durch Blendwirkung oder ablenkende Wirkung zu befürchten ist.

Im Baufeld östlich der Erschließungsstraße sind Werbeanlagen unzulässig, die sich in Richtung des Biotops orientieren.

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.

AUSNAHMEN

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

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

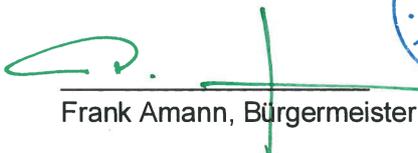
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

INKRAFTTRETEN

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

Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Further Öschle II “ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

Heiligenberg, den 02.02.2016


Frank Amann, Bürgermeister



E - HINWEISE

1. Denkmalpflege

Im überplanten Bereich ist mit bisher unbekanntem archäologischen Fundstellen zu rechnen. Den Vorhabenträgern wird empfohlen, im Falle einer konkretisierter Planung im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Dienststz: Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-112) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung sind Funde im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Die Abstimmung soll möglichst früh stattfinden, damit eine Vereinbarung zum Zeitraum der Grabung und einer evtl. notwendigen Kostenbeteiligung getroffen werden kann.

2. 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.

3. Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Baumschutz / Baumfällarbeiten

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

5. Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

6. Baugrund

Die HPC AG, Standort Ravensburg wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurden 6 Rammkernsondierungen und drei Rammsondierungen auf dem Baugebiet ausgeführt.

Die Fläche liegt südöstlich am Ortsrand von Hattenweiler. Der Untergrund besteht aus gering mächtigem Oberboden, unterlagert von weichem Auelehm. Darunter folgen wasserführende Talsande und –kiese.

Oberflächennah ist mit aufstauendem Sickerwasser und Grundwasser zu rechnen. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine vorauseilende Wasserhaltung vorzusehen. Erdberührende Bauteile sind gegen aufstauendes Sickerwasser bzw. Grundwasser abzudichten. Details hierzu können auf Grundlage von Ergebnissen ergänzender hydrogeologischer Erkundungsmaßnahmen ausgearbeitet werden.

Das angetroffene Grundwasser ist nicht betonangreifend. Das Baufeld liegt außerhalb möglicher Überflutungsflächen oder eines Wasserschutzgebiets.

Bauwerke können über Einzel- und Streifenfundamente, die gegebenenfalls zu vertiefen sind, bei entsprechend einheitlichen Baugrundverhältnissen auf dem Baufeld, auch über eine elastisch gebettete Bodenplatte, gegründet werden. Bei sehr hohen Lasten können auch Tiefgründungen erforderlich werden. Die Angaben sind im Rahmen von einzelfallbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachten zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Für Verkehrsflächen sind zur Schaffung eines ausreichend tragfähigen Erdplenums Zusatzmaßnahmen (z.B. Bodenverbesserung mit Bindemittelzugabe oder Bodenaustausch) vorzusehen.

7. 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 Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, 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 so, mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

8. Darstellung der Höhenlage der Baugrundstücke

Dem Baugesuch sind Schnitte beizufügen, die aufzeigen, wie sich das geplante Gelände darstellt. Die Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind möglichst gering zu halten.

9. 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 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

10. Brandschutz

Hinsichtlich der Baugesuche wird auf folgende Richtlinien und Vorschriften hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehrr (VwV Feuerwehrrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung sowie Ziffer 5.2 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL).
- DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrrgesetz Baden-Württemberg.
- Bei Aufenthaltsräumen mit einer Oberkante Fertigfußboden > 7m bzw. einer Rettungshöhe > 8m ist zwingend ein 2. baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

11. Retentionsmulde

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen sind die Untergrundverhältnisse mit der Erstellung von 2 Rammkernsondierungen, der kontinuierlichen GWSP-Messung bis Frühjahr 2016 und der Durchführung von Versickerungsversuchen zu erkunden.

Die Arbeiten zur Erweiterung der Retentionsmulde sind innerhalb der Aktivitätszeit der Amphibien, aber außerhalb der Fortpflanzungszeit vorzunehmen, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot wird nur dann nicht gesehen, wenn die Arbeiten nach der Jungtierwanderung durchgeführt werden.

F - ANLAGEN

Pflanzlisten

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden (vgl. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002, Gemeinde Heiligenberg)

Pflanzliste 1: mittelkronige Bäume

Mindestens dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Mögliche Baumarten:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Betula pendula* (Hängebirke)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stil-Eiche)
- *Ulmus glabra* (Bergulme)

Pflanzliste 2: Gehölze und Sträucher für gemischte Hecke

mindestens dreimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzliste 3: Fettwiesenmischung Nr. 02, Produktionsraum 8 (südliches Alpenvorland) der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig

Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen		
Tel. 07952 / 921889-0; Fax 07952 / 921889-99		
Nr. 2 – Fettwiese 2014-15		Produktionsraum 8
Ansaatstärke: 3 g / m ²		
Blumen 30%		% PR 8
Achillea millefolium	Schafgarbe	1,00
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel	0,50
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,40
Centaurea cyanus	Kornblume	1,50
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,60
Daucus carota	Wilde Möhre	1,50
Galium album	Wiesen-Labkraut	2,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,50
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,00
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	0,30
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	3,00
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	0,50
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,40
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,30
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	1,20
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer	1,00
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	2,00
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	1,00
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,30
Silaum silaus	Wiesensilge	0,30
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,60
Silene flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke	0,40
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	0,80
Tragopogon pratense	Wiesenbocksbart	1,00
Trifolium pratense	Rotklee	0,50
		30,00
Gräser 70%		
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras	3,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	5,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	10,00
Dactylis glomerata	Gemeines Knäuelgras	2,00
Festuca nigrescens (rubra)	Horst-Rotschwingel	20,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Helictotrichon pubescens	Flaumhafer	2,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	5,00
Poa pratensis	Wiesenrispe	7,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00
		70,00
Gesamt		100,00