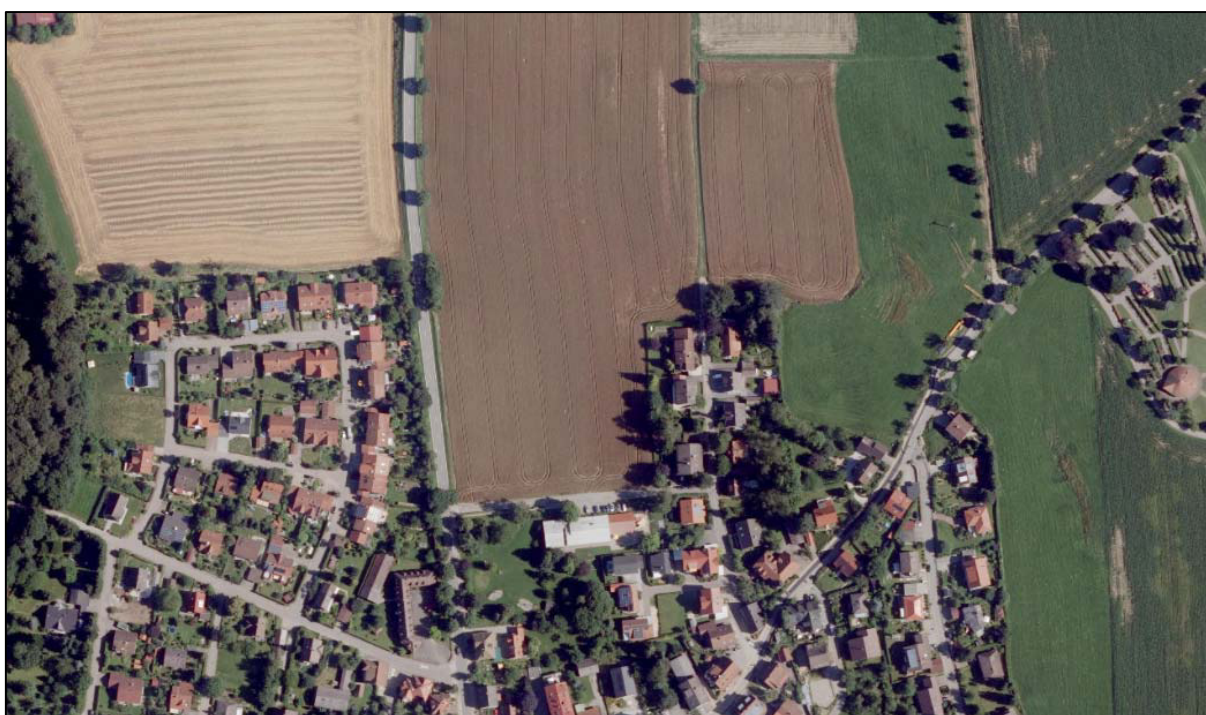


Gemeinde Heiligenberg

Bebauungsplan „Ortsetter 6. Änderung und Erweiterung“



Stand 13.07.2020

Auftraggeber: Gemeinde Heiligenberg
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Benedikt Müller, M.Sc. Geografie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2495

INHALT

1. Verfahrensvermerke.....	5
2. Rechtsgrundlagen.....	7
3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
4. Externe Ausgleichsmaßen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.....	12
3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	13
3.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	13
3.5 § 5 INKRAFTTRETEN	13
5. Hinweise.....	14
5.1 DENKMALSCHUTZ	14
5.2 WASSERRECHT UND BODENSCHUTZ.....	14
5.3 NATUR- UND KLIMASCHUTZ.....	16
5.4 ABFALLBESEITIGUNG.....	17
5.5 BAUMPFLANZUNGEN.....	17
5.6 STRAUCHPFLANZUNGEN	17
5.7 BRANDSCHUTZ.....	18
5.8 LÄRMSCHUTZ.....	18
6. Örtliche Bauvorschriften	19
6.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	19
6.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
6.3 § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	21
7. Begründung	22
7.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	22
7.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	24
7.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG.....	24
7.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	26
7.5 BESTAND	26
7.6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	27
7.7 ENTWÄSSERUNGSSYSTEM.....	30
7.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	30

7.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 34
7.10 FLÄCHENBILANZ 36
8. Anlagen 37

1. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	27.11.2018
2.	Beratung des städtebaulichen Entwurfs und des Erschließungskonzepts durch den Gemeinderat	11.09.2018
3.	Beschluss des geänderten Geltungsbereichs sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat	27.11.2018
4.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	06.12.2018
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.12.2018 01.02.2019
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	17.12.2018 01.02.2019
7.	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	26.03.2019
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.03.2019
9.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	08.04.2019 10.05.2019
10.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.04.2019 10.05.2019
11.	Billigung der geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und der Beschluss zur erneuten Offenlage durch den Gemeinderat	26.05.2020

12.	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.05.2020
13.	Erneute Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	08.06.2020 24.06.2020
14.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.06.2020 24.06.2020
11.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	21.07.2020
12.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	06.08.2020

2. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634). in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 21.07.2020 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „6. Änderung Ortsetter“ als Satzung beschlossen.

3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgeblich.

3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.mit § 4 BauNVO (WA) und § 6 BauNVO (MI)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

MI (Mischgebiet)

Nicht zulässig sind im MI

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes im Mischgebiet ist die Nutzung für einen Nahversorger zulässig. Die Verkaufsfläche des Nahversorgers ist auf maximal 800 m² begrenzt.

WA (Allgemeines Wohngebiet)

Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Anlagen im WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21 BauNVO

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

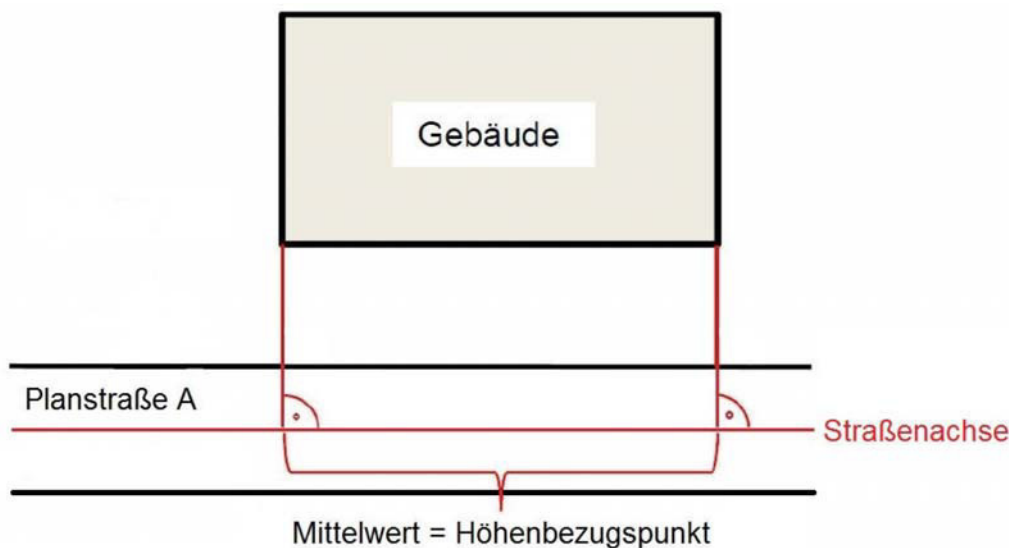
Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Im WA sind drei Vollgeschosse + ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Im MI ist die Nutzung des Erdgeschosses als Verkaufsfläche für einen Nahversorger zulässig. Zusätzlich wird ein weiteres Vollgeschoss + ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen.

Wandhöhe

Die max. Wandhöhe der einzelnen Gebäude wird auf max. 12,00 m festgesetzt. Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante First bzw. Attika, Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachabschluss) bezogen auf die zum Grundstück führende Erschließungsstraße (Höhenlage Straßenachse). Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage (Hauptbaukörper) werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der Achsmitte der Straße verlängert. Für diesen Schnittpunkt ist die nächstgelegene eingetragene Höhenkote der Straßenachse verbindlich. Der zwischen diesen beiden Schnittpunkten ermittelte Mittelwert ist der Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe des Gebäudes.



Ermittlung Höhenbezugspunkt

Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Energiegewinnungs-, oder Antennenanlagen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Die Gebäudehöhe (First-/Attikahöhe) kann von der ermittelten Bezugshöhe um 0,30 m nach oben abweichen.

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt. Im MI ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

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

Im MI sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planeintrag zulässig. Im MI werden 1,5 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Diese müssen auf den im MI ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden.

Im WA werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese sind auf den nicht überbaubaren Flächen offene und überdachte Fahrradstellplätze sowie offene Stellplätze zulässig. Alle anderen Stellplätze sind nur in der Tiefgarage innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche gemäß Planeintrag zulässig. Die Tiefgarage im WA ist in den Bereichen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, oder auf denen Verkehrsflächen liegen mit mind. 1,00 m Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden inkl. einer mindestens 10 cm hohem Oberbodenschicht zu errichten.

5. Sonstige Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Des Weiteren wird eine Anbauverbotszone entlang der L 201 von 20 m festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt.

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

1. Eine Insektenfreundliche Beleuchtung der Wegeverbindungen im Plangebiet, sowie der Parkplatzfläche des Nahversorgers wird festgesetzt.

10. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche für den Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche muss gemäß den Vorgaben der Schalltechnische Untersuchung eine Lärmschutzwand errichtet werden.

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Es ist auf den Grünflächen eine maximal dreischürige Mahd durchzuführen.

12. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Es sind Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt (Baum- und Strauchartenauswahl siehe Pflanzliste zur Ein- und Begrünung der Planfläche Kapitel 7). Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Pflanzgebot: Baumreihen auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß Planzeichnung sind in den privaten Grünflächen Baumreihen gem. Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Der Standort kann bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen. Für die Neuanpflanzung von Bäumen entlang der L 201 muss der kritische Abstand A nach RPS 2009 von 4,50 m eingehalten werden.

Pflanzgebot: Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

Gemäß Planzeichnung sind in dem öffentlichen Grünstreifen entlang der L 201 Strauchpflanzung für den Blendschutz gem. Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen. Die Mindesthöhe wird auf 0,8 m festgesetzt.

4. EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN GEMÄß § 1A ABS. 3 BAUGB

Im Umweltbericht und der damit verbundenen Eingriffsausgleichsbilanz, sind insgesamt 93.762 Ökopunkte über externe Maßnahmen auszugleichen. Diese werden wie folgt gesichert:

1. Gemäß § 1a Abs 3. BauGB können externe Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden. Auf den Flurstücken Nr. 795/9 und 795/8 der Gemarkung Heiligenberg Teilort Wintersulgen, wird gemäß Umweltbericht eine externe Ausgleichsmaßnahme im Umfang von 66.500 Ökopunkten umgesetzt. Diese wird nach § 11 Abs. 1 S.2 Nr. 2 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
2. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen, im Umfang von 27.262 Ökopunkten, werden vertraglich über den Regionalen Kompensationspool Bodensee – Oberschwaben GmbH (ReKo) gesichert.

3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.


3.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3.5 § 5 INKRAFTTRETEN

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

Heiligenberg, den 27.07.2020


Bürgermeister Frank Amann



5. HINWEISE

5.1 DENKMALSCHUTZ

Das Landesdenkmalamt ist gemäß §§ 20 und 27 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen:

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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 zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

5.2 WASSERRECHT UND BODENSCHUTZ

Oberflächenwasser, das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist in der Regel gering verschmutzt und muss deshalb soweit als möglich einer flächenhaften Versickerung zugeführt werden.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge von 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-(Hangwasser 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 somit 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.

Wird bei Bauarbeiten auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Bodenseekreis - Umweltschutzamt- zu verständigen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind insbesondere schädliche Bodenwirkungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird. Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben. Bei der Aufbringung von Bodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten, dürfen nach § 12 Abs. 1 BBodSchG nur Materialien die der DIN 19731 und 18915 entsprechen aufgebracht werden.

Die humosen Oberböden sind von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Alternativ können bei geringen Befahrungen und fehlenden Flächen für die Bodenlagerung die Oberböden der Betriebsflächen auch mit Baggermatratzen geschützt werden. Die humosen Oberböden auf Grundstücksteilen, deren Geländehöhe für die künftige Nutzung verändert werden soll (Geländenivellierung oder Geländeterrassierung), sind abzuschieben und bis zum Wiedereinbau auf dem neuen Niveau ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Nivellierung/Terrassierung erfolgt im Unterboden. Gegebenenfalls muss die Geländenivellierung oder -terrassierung in geeigneten Bauabschnitten erfolgen.

Abgeschobene oder ausgehobene Unterböden sind in separaten Mieten, ggfs. getrennt nach Bodenarten, zu lagern. Diese Mieten dürfen eine Höhe von 4,0m nicht überschreiten.

Freigelegte, verdichtungsempfindliche Unterböden sind ggfs. vor übermäßiger Verdichtung zu schützen. Dazu sind z.B. Baustraßen anzulegen oder Baggermatratzen o.ä. anzulegen. Baustraßen sind nach Abschluss der Arbeiten vollständig zurückzubauen.

Für eine ordnungsgemäße Lagerung des humosen Oberbodens ist der Boden in profilierten Mieten zu lagern, die Miete nur bei ausreichend trockener Witterung und mit ausreichend trockenen Böden anzulegen, die Höhe der Miete auf 2,0m zu beschränken

Der Einbau von Bodenmaterial aus den o.g. Mieten oder von zusätzlich antransportiertem Bodenmaterial erfolgt horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden, nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden, mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können und unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Aufgetretene Schadverdichtungen im Bereich nicht abgeschobener humoser Oberböden oder neu eingebauter Böden sind durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das beiliegende Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Rheingletscher-Niederterrassenschottern sowie Sedimenten der Kißlegg-Subformation und der Illmensee-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

5.3 NATUR- UND KLIMASCHUTZ

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Dachbegrünungen auf Nebengebäuden

Es wird empfohlen Nebengebäude wie Garagen, Carport und sonstige untergeordneten baulichen Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei der Begrünung sollen Arten der Pflanzenliste des Umweltberichtes verwendet werden.

Fassadenbegrünung

Als weitere Begrünungsmaßnahmen werden Fassadenbegrünungen mit der Verwendung von geeigneten Arten empfohlen.

5.4 ABFALLBESEITIGUNG

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen 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.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen -Technische Regeln-“ jeweils in der aktuellen Fassung einzuhalten.

5.5 BAUMPFLANZUNGEN

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M) sowie die Vorgaben gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen).

Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Falls geplante Baumpflanzungen den kritischen Abstand A nach RPS 2009 von 4,50 m zu Straßen mit Geschwindigkeiten 60 – 70 km/h unterschreiten sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderliche, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

5.6 STRAUCHPFLANZUNGEN

Strauchpflanzungen: Um die Ablenkung, Blendefahrer, für den Verkehr auf der L 201 zu minimieren, wird auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der L 201 eine durchgängige

Strauchbepflanzung vorgesehen. Um eine ausreichende Wirkung zu erzielen, wird die Mindesthöhe auf 0,8 m festgesetzt.

5.7 BRANDSCHUTZ

Aufgrund der im städtebaulichen Entwurf dargestellten Planung und den im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschossen, wird darauf verwiesen, dass bei Aufenthaltsräumen mit einer Fußbodenoberkante > 7 m bzw. einer Rettungshöhe > 8 m. in aller Regel ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrappenraum (§ 15 LBO) herzustellen ist, der den Anforderungen der § 28 LBO bzw. §§ 10 und 11 LBOAVO sowie der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Ober Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 LBO und § 2 (1-4) LBOAVO.
- DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Zusätzlich wird die Installation von Überflurhydranten ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

5.8 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Schallschutztechnisches Gutachten erstellt. In diesem wird auf die Umsetzung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV von Tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) hingewiesen. Der Betrieb und die Anlieferung des Nahversorgers sollte auf die Zeiten von 06:00 bis 21:30 Uhr beschränkt werden. Eine Einhausung der Anlieferung des Nahversorgers ist für die Einhaltung der Grenzwerte bei der Planung des Nahversorgers vorzusehen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.05.2019 (GBl. S.161, 186) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg in der öffentlichen Sitzung am 21.07.2020 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsetter“ in Heiligenberg beschlossen.

6.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

6.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a. Dachform, Dachneigung

Zulässig bei Hauptgebäuden:

Dachneigung (DN) von 0° - max. 20° (gemäß Planeinschrieb).

b. Dachmaterialien

Sofern ein flach geneigtes Pultdach vorgesehen ist, ist dieses mit Materialien in roter bis brauner, schwarzer, grauer oder anthraziter Farbgebung einzudecken.

c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Unterkonstruktion dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Brauchwasserkollektoren sind zulässig.

d. Fassadengestaltung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.

e. Dachbegrünung

Werden die Gebäude in Flachdachbauweise errichtet, wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

f. Verwendung von Blechen und Metalleindeckungen

Aus Gründen des Gewässerschutzes (Verhinderung des Eintrags von Schwermetallen) dürfen flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen nur mit einer Beschichtung verwendet werden (ausgenommen Dachrinnen und Fallrohre).

g. Müllbehälterstandplätze

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehend außerhalb des Gebäudes sind bis auf eine Höhe von 2,00 m über dem Erdgeschoss-Fußboden zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und an oder auf Dachflächen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

a. Parkierung

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Platten mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

b. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

4. Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist eine Dachantenne zulässig. Satelliten - Antennen sind am Gebäude bis max. 0,80 m Durchmesser zulässig.

5. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6.3§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Heiligenberg, den 27.07.2020


Bürgermeister Frank Amann



7. BEGRÜNDUNG

7.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Heiligenberg, es ist ca. 1,45 ha groß. Durch die die Lage am nördlichen Ortsrand bietet die Fläche die Möglichkeit für Bebauung mit einem Nahversorger und mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Das Plangebiet liegt zwischen der westlich verlaufenden Landesstraße L 201 und der östlich verlaufenden Ortsstraße „Ziegelhalde“. Im Süden befindet sich der Kindergarten der Gemeinde Heiligenberg. Nach Süden hin zum Kindergarten wird das Plangebiet durch den Berenbachweg begrenzt. Östlich entlang der Ziegelhalde befindet sich Wohnbebauung. Die L 201 bildet die westliche Begrenzung.

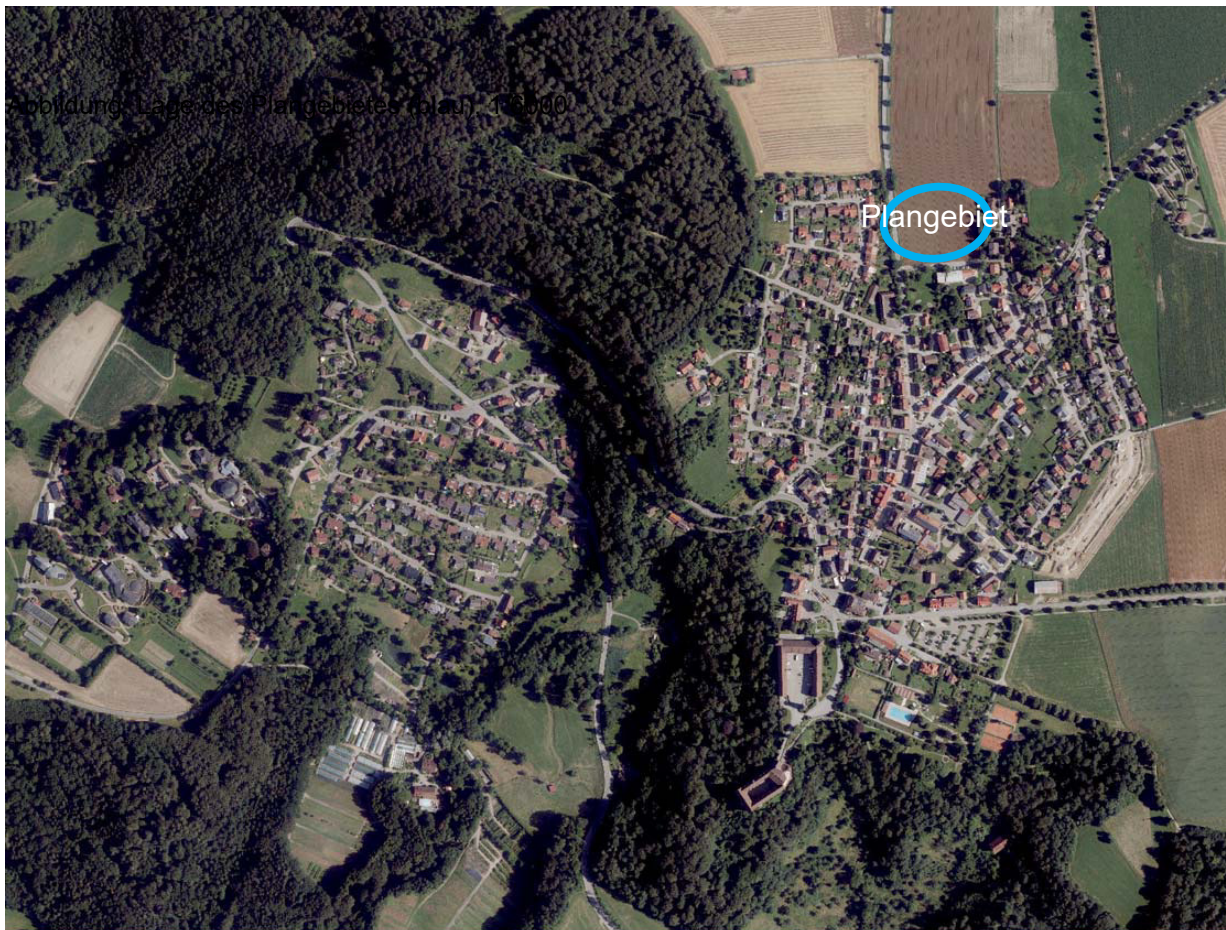


Abbildung: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit ca. 16.000 m² umfasst zu Teilen das Flurstück 115/6.



Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

7.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Heiligenberg beabsichtigt am nördlichen Ortsrand zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung im Ort einen Nahversorger anzusiedeln und den Bedarf an Wohnraum zu decken.

7.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 ordnet das gesamte Gemeindegebiet dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege oder regionale Grünzüge sind durch die Planung nicht betroffen.



Abbildung: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefährender Lage des Plangebietes (Kreis in blau)

Flächennutzungsplan

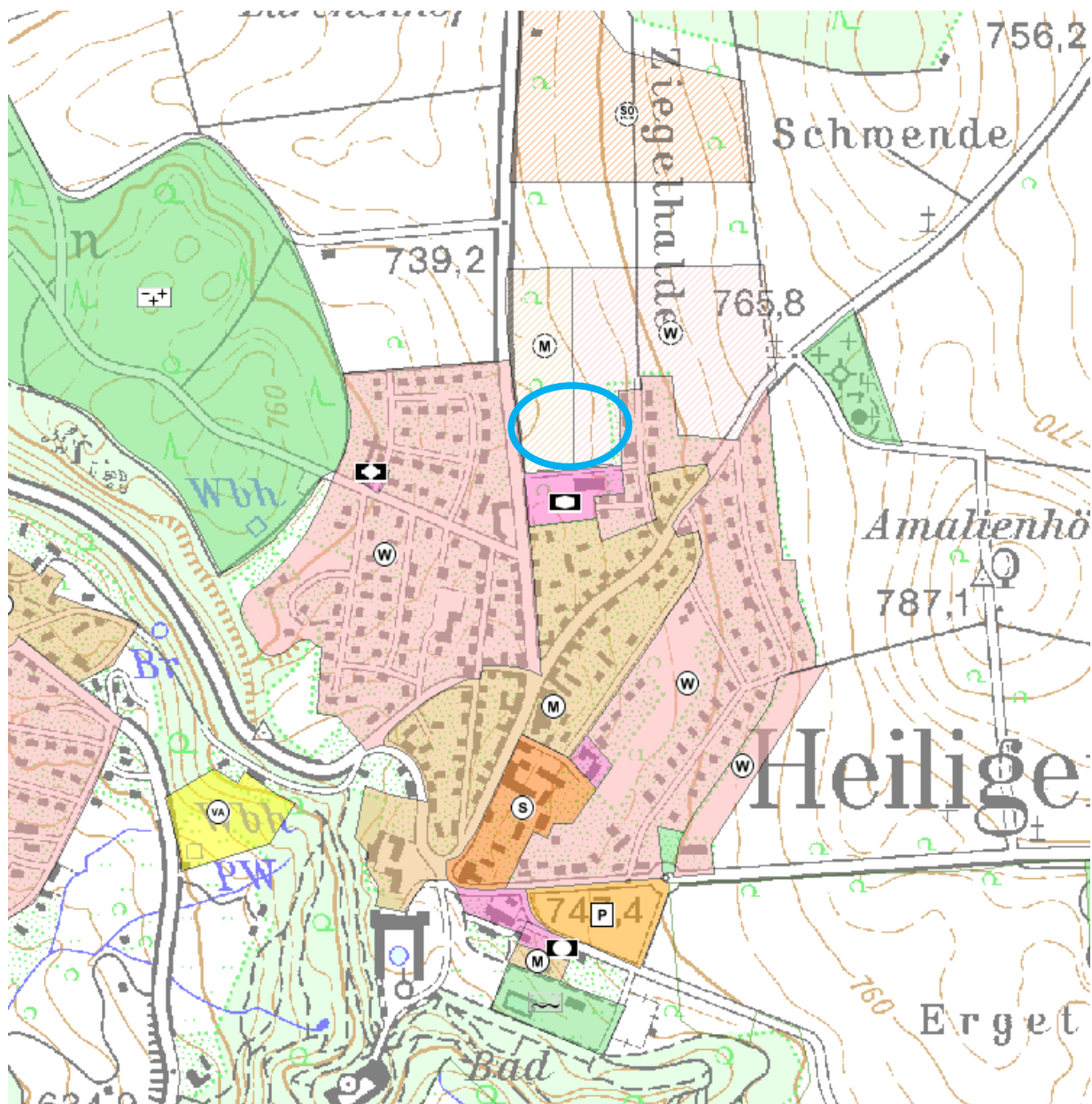


Abbildung: Flächennutzungsplan Geoportal Raumordnung, zugegriffen am 13.11.2018

Die Fläche, auf der das Plangebiet liegt, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Salem, Frickingen und Heiligenberg als Mischbaufläche dargestellt.

7.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im östlichen Bereich den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsetter“ vom 09.01.1969. Dieser überlagerte Bereich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsetter“ aufgehoben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Ortsetter sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers und verdichteter Wohnnutzung geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird als klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist erforderlich und ist beigefügt.

7.5 BESTAND

Nutzung

Der Geltungsbereich ist heute frei von Bebauung und wird landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung: Bestandsfotos – Blick auf den Kindergarten und die angrenzende Bebauung

Topografie

Das Plangebiet liegt am tiefsten Punkt des Bereichs „Ziegelhalde“. Die Topografie des Plangebietes ist eben bis leicht nach Westen geneigt.



Abbildung.: Bestandsfotos - Blick auf landwirtschaftliche Flächen und die Bestandsbebauung;

Verkehrssituation

Der Geltungsbereich wird heute über den Berenbachweg erschlossen. Dieser zweigt am Kindergarten von der L 201 ab und bildet die aktuelle Erschließung des Kindergartens.

Umgebung

Die Fläche ist im Osten durch die angrenzende Bebauung entlang der Ziegelhalde begrenzt. Im Süden sind der Berenbachweg sowie der Kindergarten prägend für die Umgebung des Gebietes. Die L 201 bildet die Grenze nach Westen.

7.6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Gemeinde Heiligenberg hat, um eine ganzheitliche Entwicklung des Bereichs Ziegelhalde sicherzustellen, ein städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben. Ziel war es, die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Heiligenberg auf dem Gebiet „Ziegelhalde“ nach Norden im Zusammenhang mit dem hier geplanten Nahversorger darzustellen. Ein wichtiger Aspekt, der hier behandelt wurde, war die Erschließung des Supermarktes als vorbereitender Erschließung für ein zukünftiges Wohngebiet. Dieses städtebauliche Konzept umfasst einen größeren Planungsumgriff als der vorliegende Bebauungsplan. Die Gemeinde Heiligenberg plant eine Umsetzung der baulichen Entwicklung in Bauabschnitten.

Folgende Projektbeschreibung bezieht sich auf das großräumigere städtebauliche Konzept.

Nördlich an das Plangebiet anschließend, soll im unteren Hangbereich des Gebietes Ziegelhalde mehrgeschossige Wohnbebauung, sowie eine Mischbebauung als Lärmschutz entlang der L 201 entstehen. Oberhalb einer Geländestufe, soll in einem weiteren Abschnitt Wohnbebauung mit Doppel und Einzelhäusern entstehen, die durch die Hanglage attraktive Blickbeziehungen aufweisen. Das Konzept zeichnet sich durch die städtebaulich unterschiedlichen Strukturen aus. Es soll aufgrund der Wachsenden Bevölkerung sowohl Mietwohnungen als auch Einzel und Doppelhäuser entstehen. Die Nähe zum Supermarkt und die tiefere Lage am Hangfuß bieten sich hier für Mehrgeschossige Wohnbebauung an. Drei Vollgeschosse scheinen verträglich, um das Gefälle des Plangebiets abzufangen und einen städtebaulichen Akzent zu setzen, der die vorhandene Bestandsbebauung aufgrund der Topografie trotz drei Vollgeschosse nicht überragt.

Die städtebaulich unterschiedlichen Bereiche sind durch die Geländestufe voneinander getrennt. Entlang der Geländestufe verläuft ein Grünstreifen mit Fußweg, um nochmals die Trennung der unterschiedlichen Bereiche zu stärken und eine Verbindung von Siedlungsbereich zur freien Landschaft zu schaffen. Die an das Gebiet angrenzenden Wege werden viel genutzt und bilden bereits jetzt eine Verbindung in die Landschaft. Deshalb bleiben diese Wege erhalten und durch weitere Wege im Gebiet ergänzt. Ziel ist es eine großzügige fußläufige Erschließung innerhalb des Gebietes zu schaffen. Heute hat das Gebiet aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung noch keine Funktion für die Naherholung, die umgebenden Wege werden jedoch gerne als Spazierwege genutzt. Neue Wege, in das Freiraumkonzept integriert, stellen eine enge Vernetzung zwischen der Stadt und der freien Landschaft sicher.

Um die Verbindung zur Landschaft zu schaffen. Durchlaufen zwei Grünachsen von Nord nach Süd das Gebiet. Neben den Grünachsen bilden Quartiersplätze zwischen der mehrgeschossigen Bebauung Aufenthaltsräume mit hoher Qualität und setzen Akzente.

Auch die Erschließung der Bereiche ist getrennt. Über eine Abzweigung von der L 201 die auch als Erschließung für den Nahversorger dient, sollen in einer Ringstraße das Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und das Mischgebiet erschließen. Das Gebiet mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften im oberen Hangbereich wird über die Röhrenbacherstraße erfolgen.



Abbildung: Städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich Ziegelhalde (Quelle: Planstatt Senner)

7.7 ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Die Entwässerung der Gebäude soll in ein Retentionsbecken im Norden der Fläche sowie über Entwässerungsmulden im Süden der Fläche erfolgen. Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet und ergänzt.

7.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Ortsetter“ ist es, ein Mischgebiet zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet (MI), sowie daraus entwickelt ein Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Um eine Abgrenzung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO gewährleisten können, die eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkung erwarten lassen, ist die maximale Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen begrenzt worden. Im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung auf dem Gebäude des Nahversorgers zulässig und somit die gebotene quantitative Mischung zwischen Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 für das Mischgebiet festgesetzt, sowie 0,4 im Wohngebiet. Dies orientiert sich an den angrenzenden bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Somit ist gewährleistet, dass eine verträgliche Dichte entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch wird ebenfalls gewährleistet, dass sich die Gebäude im Hinblick auf die städtebauliche Körnung in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude städtebaulich verträglich in das Umfeld einfügen und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt, um den Bauherren bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke ausreichend Freiraum zu gewähren.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt entsprechend des städtebaulichen Entwurfs im Wohngebiet die offene Bauweise fest. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Im Mischgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung ohne Grenzabstand. Die östliche Gebäudeseite des Nahversorgers kann somit ohne Grenzabstand umgesetzt werden.

Erschließung

Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die eine Erschließung des Plangebietes im Norden ermöglichen. Dabei wird eine neue Erschließung mit Linksabbiegespur von der L 201 geschaffen, um den Nahversorger und die Wohngebäude zu erschließen.

Im Gegenzug wird der Berenbachweg nicht mehr durchgängig befahrbar gemacht. Hier wird von beiden Seiten die Zufahrt bis zu einem Wendehammer begrenzt. Vor dem Kindergarten wird ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet, der nur den Mitarbeitern für die Anfahrt zu den Parkplätzen dient. Da erwartet wird, dass das Wohngebiet von vielen Familien mit Kindern besiedelt wird, ist eine solche Festsetzung sinnvoll. Die Erfahrung zeigt, dass verkehrsberuhigte Bereiche keine grundsätzlichen Verkehrssicherheitsdefizite zeigen und von allen Verkehrsteilnehmern weitestgehend akzeptiert werden. Auch die Entscheidung, dass die Erschließung jeweils in Wendehämmern endet, vermeidet unnötigen Verkehr. Eine adäquate Gestaltung ist wesentlich, um das Geschwindigkeitsniveau möglichst weit auf ein für Fußgänger und Radfahrer verträgliches Maß zu reduzieren.

Tiefgaragen und Stellplätze

Garagen und Carports sind im WA aufgrund der städtebaulichen Wirkung und des Ortsbildes nicht zulässig. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage unterzubringen, die im Gebiet innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig ist. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im MI sind die Stellplätze für die Kunden des Nahversorgers innerhalb der festgesetzten Fläche unterzubringen. Da vorgesehen wird auf den Nahversorger Wohnungen einzurichten, sind die festgesetzten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit ebenfalls auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze im MI nachzuweisen.

Da im WA zwischen den Gebäuden ein Treffpunkt mit Baumpflanzungen entstehen soll, ist die Tiefgarage mit einer Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden inkl. einer mindestens 10 cm hohem Oberbodenschicht zu errichten, um die Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die Ausgänge der Tiefgaragen sind so anzulegen, dass diese direkt in die Wohngebäude führen und nicht oberirdisch angelegt werden müssen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtfelder

Die Festsetzung von Sichtfeldern an den Kreuzungsbereichen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit. Somit sind ausreichende Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer bei Abbiegevorgängen gewährleistet.

Versorgungsleitungen - Ausschluss oberirdischer Leitungen

Oberirdische Leitungen werden ausgeschlossen, da diese dem gewünschten modernen Erscheinungsbild des Wohnquartiers zuwiderlaufen.

Grünordnung

Das Quartier soll zugunsten einer hohen Wohnqualität stark durchgrünt sein. Die Versiegelung der Baugrundstücke soll darum auf ein Minimum beschränkt werden. Dies erfüllt einen gestalterischen Zweck, so sollen weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen entstehen. Darüber hinaus ist die Begrünung für die ökologische Qualität des Quartiers von Bedeutung.

Grünflächen

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Zum einen dienen die privaten Grünflächen der Umrahmung des Nahversorgers und als Trennelement zwischen L 201, Fußweg und Parkplatz des Nahversorgers, sowie als Fläche für die Errichtung eines Retentionsbeckens. Auf den Grünflächen ist eine maximal dreischürige Mahd durchzuführen.

Pflanzgebote

Ein differenziertes Pflanzkonzept verleiht den einzelnen Freiräumen ihren besonderen Charakter. Entsprechend ist eine Pflanzliste ausgearbeitet worden, wobei auf die Verwendung von heimischen Arten Wert gelegt wird. Für die Neuanpflanzung von Bäumen entlang der L 201 muss der Kritische Abstand A nach RPS 2009 von 4,50 m eingehalten werden.

Lärm

Um die Einhaltung der schallschutztechnischen Grenzwerte im Gebiet und bei den vorliegenden Nutzungen zu gewährleisten, wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt. Auf dieser Grundlage ist gemäß Planzeichnung eine Fläche für den Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Des Weiteren werden Aussagen bezüglich Anlieferung und Öffnungszeiten des Nahversorgers getroffen und diese in den Hinweisen übernommen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben wird gemäß Umweltbericht ein externer Ausgleich in Höhe von 93.762 Ökopunkten nötig. Der Ausgleich über zwei externe Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Auf der Gemarkung Heiligenberg im Teilort Wintersulgen auf den Flurstücken Nr. 795/9 und 795/8 wird wie im Umweltbericht beschrieben ein Ausgleich von 66.500 Ökopunkten umgesetzt. Eine genau Beschreibung der Maßnahme kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Für den restlichen Ausgleich in Höhe von 27.262 Ökopunkten, wird über einen Vertrag mit dem Regionalen Kompensationspool Bodensee – Oberschwaben (ReKo) ein Ausgleich geschaffen.

7.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Festsetzung zu den Dächern

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 - 20° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen geben den oberen maximalen und den unteren minimalen Wert an und zeigen somit eine Bandbreite auf.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Mit dem Ziel, regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Um insgesamt eine aktive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen, sind zudem Brauchwasserkollektoren zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassade eines Gebäudes prägt in besonderem Maße den öffentlichen Raum. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig, damit ein harmonisches Einfügen der Gebäude in ihre Umgebung gewährleistet ist und der Lage des Plangebiets am Ortsrand Rechnung getragen wird.

Dachbegrünung

Ein wichtiger Beitrag zur Begrünung des Gebiets kann eine Dachbegrünung leisten, die bei flachen Dächern empfohlen wird. Insbesondere in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Dachbegrünung wichtig. Ergänzend trägt sie dazu bei, das Kleinklima zu verbessern.

Verwendung von Blechen und Metalleindeckungen

Die Einschränkungen zu Materialien, wie z.B. Kupferblechen, verzinkten Blechen, werden aus Gründen des Gewässerschutzes getroffen. Ein Eintrag von Schwermetallen soll so verhindert werden.

Müllbehälterstandplätze

Die Festsetzungen zu den Müllbehältern haben gestalterische Gründe, ein Schutz gegen die direkte Sonneneinstrahlung vermeidet gerade im Sommer zudem eine Geruchsbelästigung.

Werbeanlagen

Die Einschränkungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der gewünschte Charakter eines Wohngebietes gesichert wird. Die zulässige Form und Größe ermöglicht es in ausreichender Form, auf etwaige gewerbliche Nutzungen, die der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, hinzuweisen.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Parkierung

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist sowohl für die ökologische Qualität des Gebiets von Bedeutung als auch für die Reduzierung des Abwasserbeitrags. Auch um die Bodenfunktionen zu erhalten, sind versickerungsfähige Bodenbeläge sinnvoll.

Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist aus gestalterischen Gründen unzulässig. Diese würden das Erscheinungsbild des Wohngebiets negativ beeinflussen.

Antennen

Die Einschränkung zu Anzahl der Antennen wird aus gestalterischen Gründen getroffen.

Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber der Möglichkeit ein bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Heiligenberg ist eine Gemeinde in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier in der Regel höher ist als in großen Städten. Durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf 1,5 wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Neben den Kundenparkplätzen des Nahversorgers werden auf der festgesetzten Fläche im MI 1,5 Stellplätze pro WE bereitgestellt.

Freileitungen

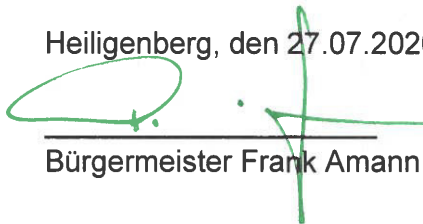
Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig, um Konflikte mit der Wohnnutzung auszuschließen.

7.10 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Mischgebiet	4.685	29.80
Wohngebiet	4.035	25.70
Grünfläche	2.750	17.50
Straßenverkehrsfläche	3.100	19.70
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.150	7.30
Gesamtsumme Geltungsbereich	15.720	100

Heiligenberg, den 27.07.2020


Bürgermeister Frank Amann



8. ANLAGEN

Planteil Bebauungsplan
Umweltbericht
Pflanzlisten

PFLANZLISTEN

Pflanzliste zur Ein- und Begrünung der Planfläche

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten Grundstücken zu verwenden sind. Die komplette Auflistung für Meersburg im Naturraum der Nummer 40 kann der Liste Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden.

Pflanzliste 1 für Pflanzgebot 1: Baumreihen auf öffentlichen Grünflächen

Baumarten 2. Ordnung (12/15 - 20 m)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Pflanzliste 2 für Pflanzgebot 2: Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

Straucharten

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)