

## Bebauungsplan

### `Schmittenöschle – 2. Teiländerung + Erweiterung`, Hattenweiler

(Bebauungsplan gem. § 13a BauGB)

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



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzung

der Gemeinde Heiligenberg über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### "Schmittenöschle – 2. Teiländerung + Erweiterung", Hattenweiler

Der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg hat am 15.09.2020 den Bebauungsplan `Schmittenöschle – 2. Teiländerung + Erweiterung´ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
M 1 : 500 vom 07.09.2020
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 07.09.2020

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

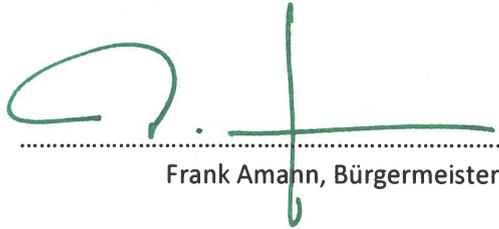
1. Begründung, Pflanzenliste vom 07.09.2020

**§ 3**

**Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Schmittenöschle – 2. Teiländerung + Erweiterung' die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes für den Ortsteil Hattenweiler, Gewann 'Schmittenöschle' außer Kraft gesetzt.

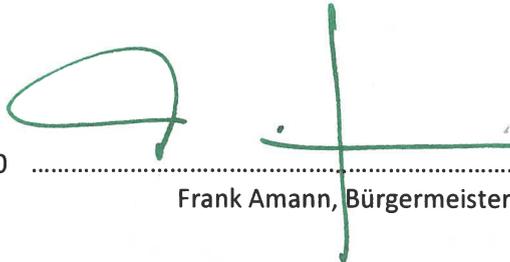
Heiligenberg, den 28.09.2020

  
.....  
Frank Amann, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Heiligenberg, den 28.09.2020

  
.....  
Frank Amann, Bürgermeister



## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### 1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme – Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zwingend zweigeschossige Bauweise.

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) und Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Flachdach.

- 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**  
Im gesamten Plangebiet gilt die
- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.
- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).
- 3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Die Abweichung um bis zu maximal 15° ist zulässig.
- 4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**  
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Fertigfußboden) dürfen maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Kirnbacher Weg) liegen. Gemessen wird an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, die an die Erschließungsstraße angrenzt. Der exakte Bezugspunkt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.
- 5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.  
Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße einhalten.
- 6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und in auf dem Baugrundstück herzustellenden Retentions- und Versickerungsflächen zu sammeln und zu versickern.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf eine detaillierte Bemessung der Mulden kann verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen.

**8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Private Grünflächen**

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

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

**9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**9.1 Außenbeleuchtung**

Notwendige Außenbeleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen 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.

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

**10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann in jeder Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der Baum auf den an der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksbereichen gepflanzt wird.

Heiligenberg, den 28.09.2020

Frank Amann, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Heiligenberg, den 28.09.2020

Frank Amann, Bürgermeister



## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen:

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

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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).

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.

Beim Bau von Tiefgaragen ist deren Boden wasserundurchlässig auszuführen. Löschwässer, oder Flüssigkeiten die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

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 WG).

### 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 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**

Bei Bauvorhaben ist ein auf dem Gebiet des Bodenschutzes fachkundiger Gutachter mit bodenkundlicher Ausbildung als Fachbauleiter Bodenschutz zu beauftragen (bodenkundliche Baubegleitung). Dem Fachbauleiter Bodenschutz ist im Rahmen seines Aufgabenbereichs Weisungsbefugnis gegenüber allen am Bau beteiligten Personen und Firmen einzuräumen. Er ist dafür verantwortlich zu machen, dass die Erdarbeiten und die Entsorgung/Verwertung des anfallenden Erdaushubes entsprechend den geltenden Gesetzen, den maßgeblichen technischen Regeln, insbesondere der DIN 19731 und den nachfolgenden Auflagen und Anlagen erfolgen.

Die unterschriebene Fachbauleitererklärung Bodenschutz ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.

Der Fachbauleiter Boden hat für das gesamte, anfallende Erdaushubmaterial ein detailliertes und beurteilbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept auf und legt dieses hier vor.

Im Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept sind getrennt zu erfassen, sofern diese anfallen:

- der humose Oberboden (A-Horizont)
- der kulturfähige Unterboden (B-Horizont)
- Untergrund (C-Horizont)
- Bodenmaterial mit Verunreinigungen an Asphalt, Bauschutt, etc.

Das Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept muss nachvollziehbar darlegen, welche Mengen Boden aus den oben genannten Horizontbereichen anfallen, und wo bzw. zu welchem Zweck diese wiederverwendet bzw. entsorgt werden sollen.

#### **5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse.

Die anstehenden Gesteine neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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.

#### **6. Landwirtschaft**

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

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume auf den Baugrundstücken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium („Plena“)	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Äpfel in regionalen Sorten

Birnen in regionalen Sorten

Kirschen in regionalen Sorten

flaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises

Bodenseekreis empfohlen:

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

### 2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.		
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

### 3. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

### 4. Fassadenbegrünung für Hauswände

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus		Hopfen
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium		Echtes Geißblatt
Vitis vinifera ssp. Sylvestris)		Wilde Weinrebe

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

### 5. Dachbegrünung für Flachdächer (untergeordnete Bauteile, Garagen, Carports, bauliche Nebenanlagen)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

## Örtliche Bauvorschriften

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Schmittenöschle – 2. Teiländerung + Erweiterung", Hattenweiler.**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg als Satzung beschlossen.

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schmittenöschle – 2. Teiländerung + Erweiterung", Hattenweiler.

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

##### **2.1 Dachform**

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer,
- symmetrisch gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchlaufendem First,

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

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt

22°– 38°.

### **2.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.

### **2.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppegauben,
- Flachdach- / Kastengauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.,
- Wiederkehre, Zwerchgiebel.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig. Andere Dachaufbauten können als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zwischen dem oberen Gaubenansatz und dem First beträgt 3 Ziegelreihen, der Mindestabstand zum seitlichen Ortgang beträgt 1,50 m.

### **2.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallen, sowie glänzende oder glasierte Materialien unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

### **2.6 Farbgestaltung**

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

### **3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten. Als Beschriftung sind nur Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 30 cm zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbeanlage zulässig.

Automaten sind im Freibereich nur für die Abgabe von Lebensmitteln zulässig.

**4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

**5.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

**6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

**6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

Einfriedungen sind im Bereich von Ein- und Ausfahrten auf eine Höhe von 0,80 m zu begrenzen, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Heiligenberg, den 28.09.2020

Frank Amann, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Heiligenberg, den 28.09.2020

Frank Amann, Bürgermeister



## **Begründung**

### **Inhalt:**

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis und Planungsziele
  - 2.1 Verfahren gem. § 13b BauGB
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
4. Bestand / Nutzung
  - 4.1 Landwirtschaft
  - 4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Biotopverbund
  - 4.3. Gewässer / Hochwasserschutz / Wasserschutzgebiete
  - 4.4 Denkmalschutz
  - 4.5 Bebauungsplan für den Ortsteil Hattenweiler
5. Planung / Planungsinhalte
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 5.4 Immissionsschutz
  - 5.5 Erschließung
  - 5.6 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Teilort Hattenweiler der Gemeinde Heiligenberg / Landkreis Bodenseekreis. Es umfasst eine ca. 0,29 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 2 und wird begrenzt

- im Norden vom Areal des gemeindeeigenen Feuerwehrgerätehauses,
- im Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, einem Wohnhaus und der Hoffläche eines Landwirtschaftlichen Anwesens,
- im Osten vom Kirnbacher Weg,
- im Süden vom Areal zweier Wohn- und Betriebsgebäuden.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild

## 2. Planungserfordernis und Planungsziele

Das Plangebiet ist Teil des seit 1970 unter dem Namen 'Bebauungsplan für den Ortsteil Hattenweiler' rechtskräftigen Bebauungsplanes, der Flächen der Gewanne 'Gassenäcker', 'Further Öschle', 'Öhmdwiese' 'Schmittenöschle' mit Wohnbau- und Gewerbeflächen umfasst.

In den Jahren 1977 und 1979 wurde der Bebauungsplan geändert und erweitert, wobei die Ausweisung eines Gewerbegebietes für den Bereich des jetzt vorliegenden Plangebietes erhalten blieb. Mittlerweile sind im direkten Umfeld das Feuerwehrgerätehaus und mehrere Wohn- und Betriebsgebäude entstanden, so dass die Bebauung entlang des Kirnbacher Wegs insgesamt eine gemischte Nutzungsstruktur aufweist. Derartige Bauflächen, auf denen sowohl das Wohnen wie auch verträgliche gewerbliche Nutzungen möglich sind, werden in Heiligenberg durchaus nachgefragt, so dass die Gemeinde die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes anstrebt, mit dem Ziel, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO auszuweisen. Gleichzeitig soll das Plangebiet nach Süden bis an die Grenze des Grundstücks Fl. St. Nr. 2/1 erweitert werden.

### 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

*(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1. *weniger als 20.000 m<sup>2</sup>*
2. *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
3. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der

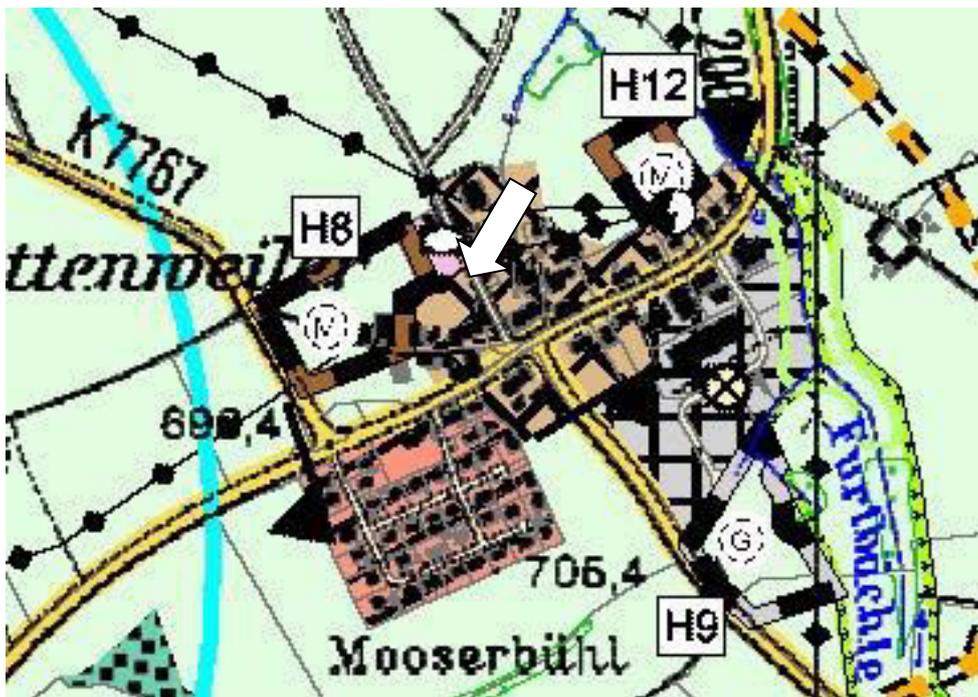
bebauten Ortslage von Hattenweiler. Es handelt sich um ein Potential der Innenentwicklung. Die Erschließung ist über den Kirnbacher Weg gesichert, der einen ausreichenden Ausbaustandard aufweist und südlich des Plangebiets direkt an die Landesstraße 200 / Altheimer Straße anschließt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,29 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,50 festgesetzt. Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

### 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem-Frickingen-Heiligenberg als gemischte Baufläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

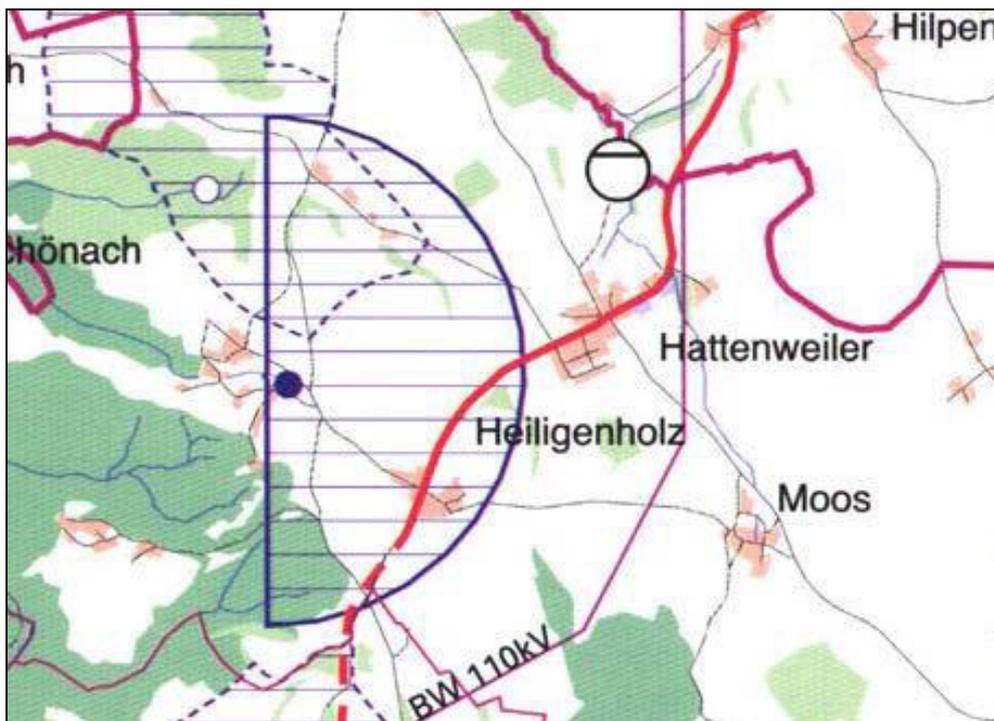


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg (ohne Maßstab)

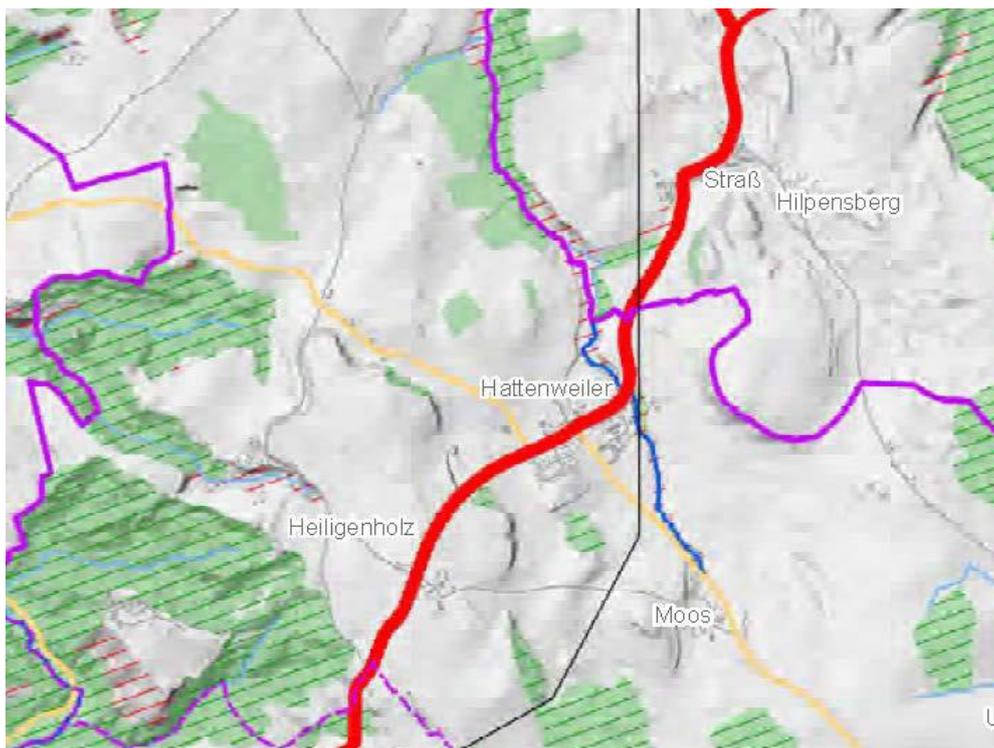
#### 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Heiligenberg dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.

Der Regionalplan und der Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung enthalten für die Ortslage von Hattenweiler und sein direktes Umfeld keine Ausweisungen. Westlich ist ein schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft dargestellt (siehe auch Pkt. 4.2).



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)



Auszug aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

#### 4. Bestand / Nutzung

Das direkt am Kirnbacher Weg gelegene Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Es enthält keine weiteren Vegetationsstrukturen.

Die im Süden unmittelbar angrenzende Bebauung wird gewerblich und für Wohnzwecke genutzt.



Blick von Süden auf das links des Kirnbacher Wegs gelegene Plangebiet

#### 4.1 Landwirtschaft

Das im Westen angrenzende landwirtschaftliche Anwesen betreibt keine Tierhaltung. Die Gebäude werden ausschließlich als Scheunen sowie Lager- und Abstellhallen genutzt.

#### 4.2 Schutzgebiete / Schutzkategorien / Biotopverbund

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete und keine kartierten Biotope.



LUBW- Kartierung FFH-Gebiet

Such- und Kernflächen für feuchte Standorte sind im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' entlang des nordöstlichen und östlichen Ortsrandes von Hattenweiler dargestellt. Sie sind von der Planung nicht betroffen.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle: LUBW)

#### 4.3 Gewässer / Hochwasserschutz / Wasserschutzgebiete

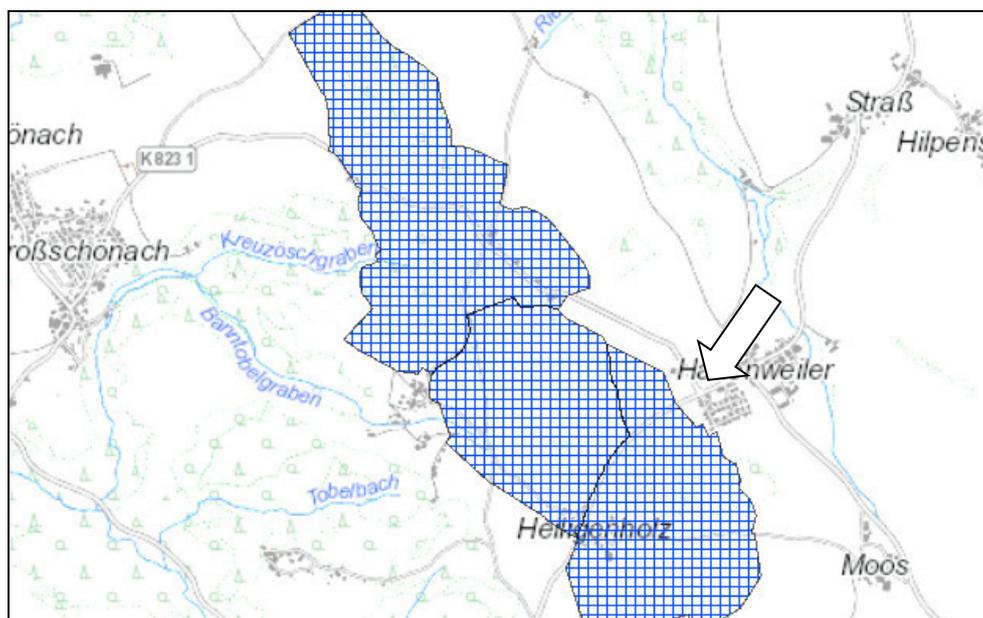
Der Furtbach verläuft östlich der Ortslage von Hattenweiler in einem deutlichen Abstand zum Plangebiet. Überflutungsflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Nordwestlich und westlich von Hattenweiler sind insgesamt drei ineinander übergehende Wasserschutzgebiete ausgewiesen:

WSG Ramsberger Tobel (Verordnung vom 04.12.2002),

WSG Heiligenberg – Katzensteig (Verordnung vom 10.03.2008),

WSG Heiligenberg – Mooserbühl (Verordnung vom 14.03.2008).



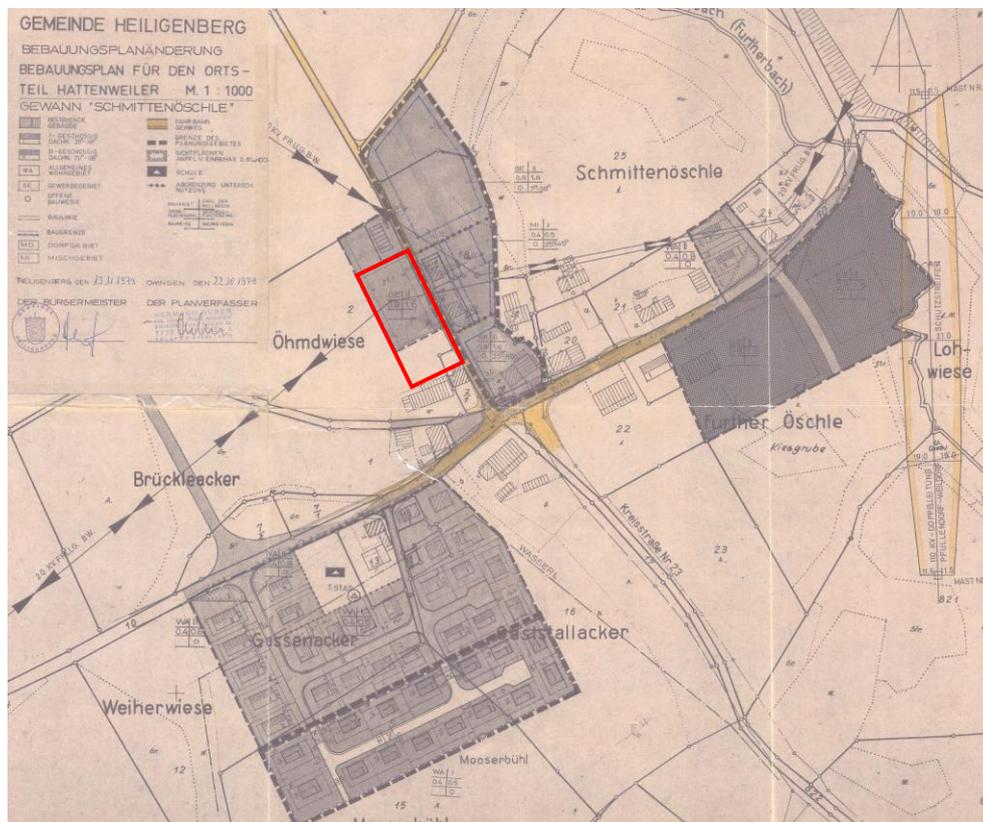
Wasserschutzgebiete (Quelle: UBW)

#### 4.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmale und wesentliche Sichtbeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.5 Bebauungsplan für den Ortsteil Hattenweiler

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan weist für den größten Teil des aktuellen Plangebietes ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind mit 0,8 und 1,6 festgesetzt (gegenüberliegendes Mischgebiet = 0,4, / 0,5). Zulässig ist die offene Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen. Je Betriebseinheit darf eine Wohnung errichtet werden. Der Bebauungsplan enthält außerdem örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Einfriedungen.



Bebauungsplan 'Ortsmitte' (ohne Maßstab), rot markiert = aktuelles Plangebiet

#### 5. Planung / Planungsinhalte

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen und bis zum südlich angrenzenden Grundstück Fl. St. Nr. 2/1 erweitert. Es enthält ein parallel zum Kirnbacher Weg gelegenes, durchgehendes Baufenster mit einer Tiefe von 18m.

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der vorhandenen Struktur im Umfeld des Plangebietes und lässt Nutzungen zu, die für Hattenweiler verträglich und typisch sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

### Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)

Die Werte liegen geringfügig unterhalb der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und orientieren sich an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Kirnbacher Weges. Sie lassen jedoch kräftige Haupt-Baukörper zu, die zu den angrenzenden Nutzungen ausreichende Abstände aufweisen.

### Höhe der baulichen Anlagen

Zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Sie fügt sich zudem in die Siedlungsstruktur ein, die durch teilweise große Gebäude mit einer stattlichen Höhenentwicklung geprägt ist.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,50 m ermöglicht die zweigeschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss, das - je nach Bautiefe und Dachneigung – nutzbar ist. Diese Baustruktur fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

### **5.3 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig, da die Fläche weitgehend von Bauten und Hofflächen umgeben ist und weitergehende Restriktionen aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich sind. Aufgrund des begrenzten Ausbaustandards des Kirnbacher Wegs müssen Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m zum Straßenrand einhalten.

#### **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

Der Bebauungsplan enthält Pflanzgebote für insgesamt drei Bäume, die der Gestaltung der Freiflächen und in begrenztem Maße auch der Aufwertung des Straßenbildes dienen sollen.

Entlang der westlichen und nördlichen Abgrenzung des Plangebietes sind Pflanzgebote für Sträucher festgesetzt, die der Gliederung des Ortsrandes dienen.

### **5.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt im Südwesten ein das Areal eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Es handelt sich um einen reinen Ackerbaubetrieb ohne Tierhaltung, so dass erheblich störende Immissionen nicht zu befürchten sind.

Der Standort einer Biogasanlage liegt ca. 350 m entfernt. Grundlage für die Baugenehmigung der Anlage war eine im Jahr 2011 erstellte Ausbreitungsberechnung zur Abschätzung von Geruchsemissionen. Die Daten zur Biogasanlage haben sich seither nicht verändert. Die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung weist eine ähnliche Entfernung zur Anlage auf, so dass sich bereits jetzt ein Schutzanspruch ergibt. Mittlerweile wurde auch vom Landwirtschaftsamt / Landratsamt Bodenseekreis eine aktuelle Geruchsimmisionsprognose durch den Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen veranlasst. Sie kommt zum Ergebnis, dass eine von der Biogasanlage ausgehende Geruchsbeeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Von Norden her sind durch das dort gelegene Feuerwehrhaus, gelegentliche, eher selten auftretende Lärmimmissionen durch ein- und ausfahrende Rettungsfahrzeuge zu erwarten. Diese sind jedoch gem. Pkt. 3.2.2 TA Lärm als sozialadäquat zu bewerten.

### **5.5 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den Kirnbacher Weg, der südlich des Plangebietes an die Landesstraße 200 / Altheimer Straße angebunden ist.



Einmündung des Kirnbacher Wegs in die Landesstraße 200 / Altheimer Straße

### 5.6 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu beringen. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe aus, das durchgehende Baufenster ist so dimensioniert, dass in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,50 ausreichende Freiflächen für die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen zur Verfügung stehen.

### 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

#### • Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Ausweisung als Mischgebiet unterliegt die vorliegende Planung nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-Verträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

#### • Fläche

Die Planung führt zur erstmaligen Inanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der größte Teil des Plangebietes ist allerdings seit 1970 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige Baufläche führt zu einem Lückenschluss zwischen der südlich gelegenen Bebauung und dem nördlich angrenzenden Feuerwehrhaus und stellt die Entwicklung dieses innerörtlichen Potentials dar.

#### • Landschaftsbild

Die vorhandene Bebauung wird ergänzt, ohne dass der Ortsrand nach außen 'gedrängt' werden muss. Durch entsprechende Festsetzungen und Bauvorschriften ist der Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur gewährleistet.

- **Boden**

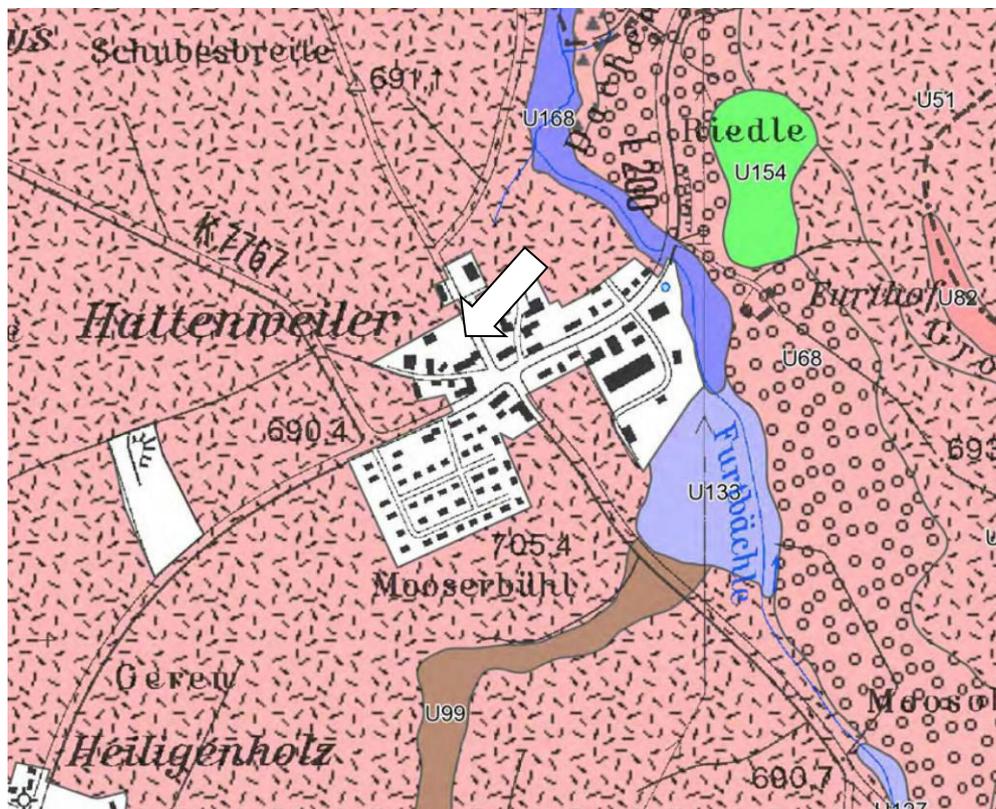
Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Nebenanlagen, mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet ist der Versiegelungs- und Befestigungsgrad geringer. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,50 führt im Zusammenhang mit der gem. § 19 (4) zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen zu einer maximalen Überbauung / Befestigung von 75 % des ausgewiesenen Mischgebietes, wobei Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Aufgrund der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet liegen Daten zur Bodenbewertung nicht vor. Im direkten Umfeld findet sich Parabraunerde mit Geschiebemergel. Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Nach den Daten der amtlichen Bodenschätzung sowie des Leitfadens zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 23 des UM Baden-Württemberg in der Reihe Luft, Boden, Abfall) liegen im Planungsgebiet Lehm Böden (Klassenzeichen L I b 2) von sehr hoher Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 64) vor.

Es ergeben sich folgende Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit = hoch,  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = hoch,  
Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch bis sehr hoch.



Bodenkartierung (Quelle: LGRB ohne Maßstab)

- **Flora / Fauna**

**Biotop / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Geschützte Biotop bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet eine reduzierte Artenvielfalt auf. Für die künftige Entwicklung ist im Bereich der Freiflächen eine Artenzusammensetzung aus weitgehend gebräuchlichen Garten- und Zierpflanzen zu erwarten.

**Tiere / Geschützte Arten**

Das eigentliche Plangebiet ist derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Intensivgrünland und des Fehlens weiterer Vegetationsstrukturen für Vögel, Fledermäuse und Insekten von eher geringem Interesse. Die Freiflächen im Plangebiet werden sich im Laufe der Jahre zu potentiellen Brut- und Nahrungshabitaten entwickeln.

Im Gegensatz dazu stellen die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Gärten und die angrenzenden Wiesen und Obstwiesen teilweisehochwertige Lebensräume für zahlreiche Tierarten dar.

**Biotopverbund**

Im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' sind am östlichen und nordöstlichen Ortsrand von Hattenweiler Kern- und Suchflächen für feuchte Standorte ausgewiesen, in die nicht eingegriffen wird (siehe hierzu Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund', Pkt. 4.1).

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Es hat eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion, die künftig im Bereich der Überbauung entfällt. Potentiell beeinträchtigt die Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet verringert sich der Anteil befestigter bzw. überbauter Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist der Eingriff in Das Schutzgut Klima / Luft von geringer Wirkungsintensität.

- **Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen und die Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die landwirtschaftliche Fläche ist als Sachgut zu bewerten. Aufgrund ihrer geringen Größe stellt ihr Entfall jedoch keine Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit bzw. der Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Bebauung stellt die Ergänzung der vorhandenen Baustruktur dar. Wegebeziehungen sind nicht betroffen.

**Fazit**

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unterhalb der zulässigen Obergrenzen gem. BauNVO,

- die Festsetzung maximaler Bauhöhen,
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Freiflächen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung

## Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Schmittenschle – 2. Teiländerung + Erweiterung', Hattenweiler

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

### **die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten. Diese lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene, dörfliche Siedlungsstruktur und die Nachbarbebauung einfügt, die durch klar geneigte Dächer geprägt ist. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur 'Außenwirkung' des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Gauben in ihrer Länge beschränkt und müssen einen Mindestabstand zum First und zum Ortgang aufweisen.

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

### **Werbeanlagen, Automaten**

Die gem. §6 (2) BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sind im Regelfall mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden. Deshalb werden hier mit Blick auf das Siedlungsbild Festsetzungen zur Größe und Gestaltung erforderlich.

Automaten sind ausschließlich für die Abgabe von Lebensmitteln zulässig (Direktvermarktung o. ä.).

### **Antennen, elektrische Freileitungen**

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

Freiflächen sind, insbesondere im ländlichen Raum, wesentlicher Bestandteil des Siedlungsbildes. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten daher einen entsprechenden Passus mit Vorgaben zur Materialverwendung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und der Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen weitgehend als Garten oder Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind. Neben der Siedlungsgestaltung tragen sie – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.