Gemeinde Heiligenberg

TEXTTEIL

Bebauungsplan „Sonnenhalde“ Ortsteil Steigen

Quelle Luftbild: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 2021

Stand: 27.10.2021
Ergänzt: 09.11.2021

ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN
PLANSTATT SENNER
Landschaftsarchitektur • Umweltplanung • Stadtentwicklung • Klima- und Baumhainkonzepte

Auftraggeber:

Gemeinde Heiligenberg
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

Projektbearbeiter:

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

Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung, Architektur
Regine Guglielmo, M.Sc. Geografie / M.Eng. Stadtplanung

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

Proj. Nr. 2612

INHALT

1. Verfahrensvermerke ... 5
2. Rechtsgrundlagen ... 6
3. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6
3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 7
3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 7
3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN ... 10
3.4 § 4 INKRAFTTRETEN ... 10
4. Hinweise ... 11
4.1 DENKMALPFLEGE ... 11
4.2 ABFALLBESEITIGUNG ... 11
4.3 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN ... 11
4.4 TELEKOMMUNIKATION ... 12
4.5 GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ ... 12
4.6 KLIMASCHUTZ ... 13
4.7 WALDABSTAND ... 13
4.8 ARTENSCHUTZ ... 13
4.9 GEOTECHNIK ... 14
5. Örtliche Bauvorschriften ... 15
5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 15
5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 15
5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN ... 17
5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN ... 17
5.5 § 5 INKRAFTTRETEN ... 17
6. Begründung ... 18
6.1 LAGE DES PLANGEBIETES ... 18
6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG ... 19
6.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG ... 20
6.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ... 21
6.5 BESTAND ... 22
6.6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF ... 23

6.7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSER 24
6.8 BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 24
6.9 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 28
6.10 FLÄCHENBILANZ 30
7. Anlagen 31

1. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	02.07.2019
2.	Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	02.03.2021
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	04.03.2021
4.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	15.03.2021 16.04.2021
5.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	15.03.2021 16.04.2021
6.	Billigung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat	20.07.2021
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	05.08.2021
8.	Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	16.08.2021 17.09.2021
9.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	16.08.2021 17.09.2021
10.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	09.11.2021
11.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	16. Dez. 2021

2. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl.I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl.I S. 4147) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg am 09.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Sonnenhalde“ 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
   Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

   Zulässig sind Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO und ausnahmsweise zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO. Dabei werden Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO zu den nichtstörenden Gewerbetrieben zählen, ausgeschlossen.

   Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

   Ebenso werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Anlagen im WA gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 – 5 BauNVO 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) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) definiert.

   Gebäudehöhe
   Die max. Gebäudehöhe m ü.NN ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
   Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Eintragung sind Einzelhäuser zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO, §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
   Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Bereiche für Carports und Stellplätze zulässig. Carports dürfen nur auf einer Seite geschlossen sein. Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechts (LR) sind nur offene Stellplätze zulässig.

   Geschlossene Garagen außerhalb der Hauptgebäude sind nicht zulässig.

   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis insgesamt max. 25 m³ umbauter Raum auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 6
   Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   Entsprechend der Eintragung im Planteil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Wohnweg festgesetzt.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
   Auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Dazu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden mit einem Rückhaltevolumen von 20 l pro m² versiegelter Fläche herzustellen. Der Standort kann von der in der Planzeichnung dargestellten Lage abweichen.

   Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzende Waldfläche. Die Ausbildung des Notüberlaufs der Mulden ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht über die Nachbargrundstücke abfließen kann. Die Mulde ist mit einer Wiesen- oder Raseneinsaat einzusäen und regelmäßig zu mähen.

Zusätzlich können unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) hergestellt werden. Das Wasser kann als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zusätzlich muss ein Notüberlauf an die Versickerungsmulde errichtet werden.

Sickerschachtanlagen, welches Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser darf nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeführt werden, sondern ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

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

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Nebenanlagen genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Schottergärten und Gabionen-Mauern sind nicht zulässig.

Gestaltung von Einfriedungen zur freien Landschaft

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zugelassen. Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz oder Koniferen, Zäune mit Stacheldraht, sowie Zäune mit Sockelmauern.

Insektenschutz

Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren, die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60 °C nicht überschreiten.

Vogelschutz

Bei Neubauten sind großflächige Fenster sowie Glas- und Spiegelfassaden entsprechend dem Stand der Technik vogelschlagsicher auszuführen. Dabei ist es wichtig, dass in Bereiche, in denen eine Durchsicht in die freie Landschaft möglich ist, auf klares Glas verzichtet wird. Ebenso sind keine stark reflektierenden Gläser zu verwenden.

Pro Gebäude sind jeweils ein Nistkasten für gebäudebrütende Vögel (sog. Sperlingshotel) und ein Fledermausflachkasten in min. 3 m Höhe an der Ost- oder Südostseite der Gebäude anzubringen. Auf einen freien Zuflugweg ist zu achten.

10. Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pro Grundstück ist die Pflanzung von mindestens zwei heimischen und standorttypischen Solitärgehölzen gem. der Pflanzliste im Anhang vorzunehmen.

11. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Gemeinde Heiligenberg zur Ableitung des Mischwassers für den Hausanschluss des Flurstücks Nr. 175/16 festgesetzt.

3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

3.4 § 4 INKRAFTTRETEN

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

Heiligenberg, den 09. Dez. 2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Sonnenhalde" in der Fassung vom 27.10.2021 mit Planteil vom 27.10.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Heiligenberg, den 09. Dez. 2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

4. HINWEISE

4.1 DENKMALPFLEGE

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-112) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung sind Funde im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Die Abstimmung soll möglichst früh stattfinden, damit eine Vereinbarung zum Zeitraum der Grabung und einer evtl. notwendigen Kostenbeteiligung getroffen werden kann.

4.2 ABFALLBESEITIGUNG

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

4.3 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Soweit möglich sollte überschüssiger Erdaushub innerhalb des Vorhabengebiets wiederverwendet werden. Oberboden und kulturfähiges Bodenmaterial sollte unter Verwendung von leichtem Gerät separat abgetragen und sachgerecht gelagert werden (vgl. DIN 18320). Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im

Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

Baustoffe und Aufschüttungen sollten flächensparend gelagert werden.

4.4 TELEKOMMUNIKATION

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

4.5 GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich 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). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht 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.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis,- Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

4.6 KLIMASCHUTZ

Die Energieversorgung sollte aus Klimaschutzgründen so weit wie möglich durch regenerative Energien und Wärmenutzung gedeckt werden. Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel bis zum Jahr 2020 den Anteil regenerativer Energien auf 14 % zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

4.7 WALDABSTAND

Damit vom Waldsaum auch langfristig keine Gefahr für die Baufläche ausgeht, muss eine dauerhafte Pflege sichergestellt werden. Die Pflege des Waldsaums wird mit dem Eigentümer des Waldgrundstückes in Verbindung mit dem Kaufvertrag geregelt und vereinbart. Dazu erfolgt die Verpflichtung des Waldeigentümers, dass dieser den Bewuchs in regelmäßigen, mehrjährigen Abständen abschnittsweise fachgerecht auf den Stock setzt.

Der Waldsaum muss auch während der Baumaßnahmen in seinen bisherigen Grenzen und seiner ökologischen Funktion erhalten werden. Während der Bauarbeiten sind Materiallagerungen im Bereich des Waldsaums auszuschließen.

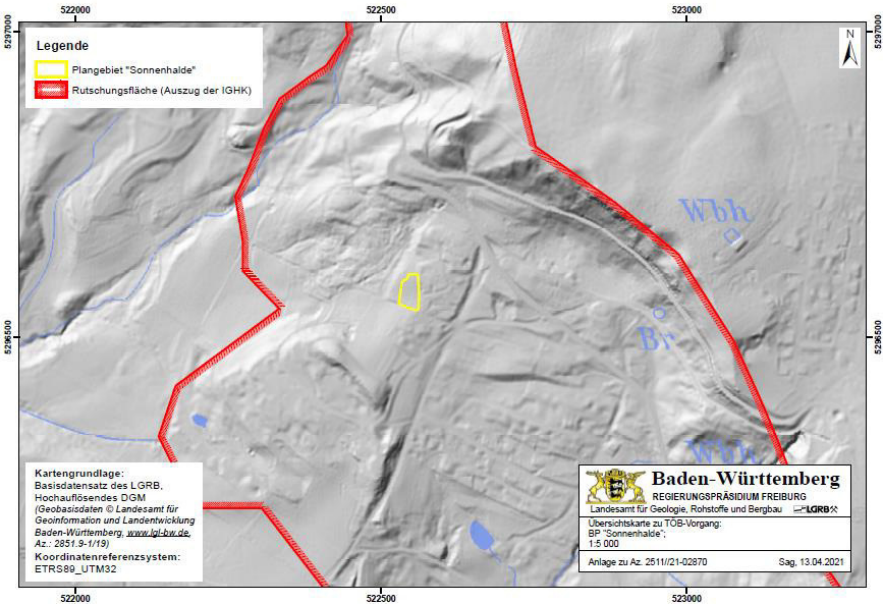
4.8 ARTENSCHUTZ

Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012) hingewiesen sowie auf den Handlungsleitfaden zum „Artenschutz am Haus“ der Stadt“ des Landratsamtes Tübingen (www.artenschutz-am-haus.de).

Hinsichtlich der Konkretisierung der Großflächigkeit der Fenster wird auf den Handlungsleitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaften der Vogelschutzwarten (19.02.2021) verwiesen.

4.9 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse von unbekannter Mächtigkeit. Die anstehenden Gesteine der Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg liegt das Plangebiet innerhalb einer Gefahrenhinweisfläche auf Rutschungen. Im digitalen Geländemodell lassen sich zudem hinweise auf Instabilitäten nordwestlich des Plangebietes erkennen. Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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 Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Wird hierbei festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu einer Verschlechterung des Baugrunds führt, wird empfohlen, dass die Mulden drainiert oder abgedichtet und so gedrosselt in die Freiflächen in Richtung Vorfluter abgeleitet werden.



5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095,1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Heiligenberg in der öffentlichen Sitzung am 09.11.2021 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenhalde" in Steigen beschlossen.

5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

   a. Dachform, Dachneigung
   Gemäß der Eintragung in der Nutzungsschablone sind für die Hauptgebäude Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 7° zulässig. Für überdachte Stellplätze gilt die Dachneigung entsprechend. Bei sonstigen Nebenanlagen ist die Dachform frei wählbar.

   b. Dachbegrünung
   Die Flachdachfläche ist zwingend extensiv (mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm) zu begrünen. Auch bei einer Nutzung von Energieanlagen ist eine Begrünung der Dachfläche durchzuführen.

   c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien
   Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, sofern diese Aufbauten eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Von den Außenwänden muss die Anlage einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

   d. Fassadengestaltung

Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

e. Müllbehälterstandplatz
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. 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.

3. 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.

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Wohnungsgröße in m²	Anzahl der Stellplätze
bis zu 40 m²	1,0
über 40 m² bis zu 80 m²	1,5
über 80 m²	2,0

Sich ergebende Bruchteil werden aufgerundet.

6. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO
Die Höhe von Stützmauern ist auf maximal 1,5 m zu beschränken. Höhere Höhenversprünge sind abzuböschen.

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

5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN
Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

5.5 § 5 INKRAFTTRETEN
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Heiligenberg, den 09. Dez. 2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Sonnenhalde" in der Fassung vom 27.10.2021 mit Planteil vom 27.10.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Heiligenberg, den 09. Dez. 2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

6. BEGRÜNDUNG

6.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Steigen innerhalb der Gemeinde Heiligenberg. Das rund 1.500 m² große Plangebiet grenzt südlich und westlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. An den südöstlichen Geltungsbereich schließt die Straße „Sonnenhalde“ an. Im Norden und Westen befindet sich ein Waldgebiet.

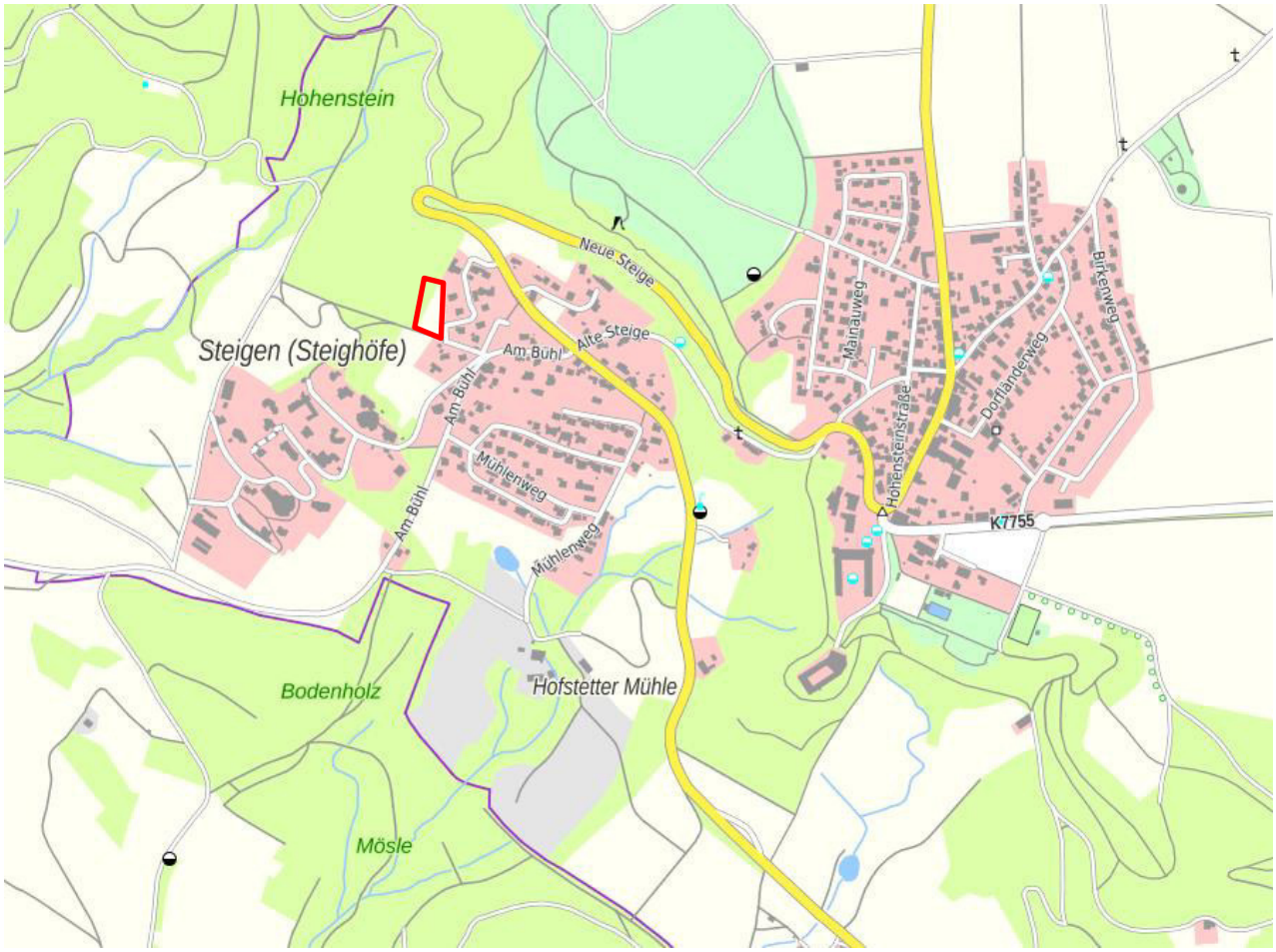


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) (Kartengrundlage: LUBW 2019)

Der Geltungsbereich mit ca. 1.500 m² umfasst zu Teilen das Flurstück 175/5.

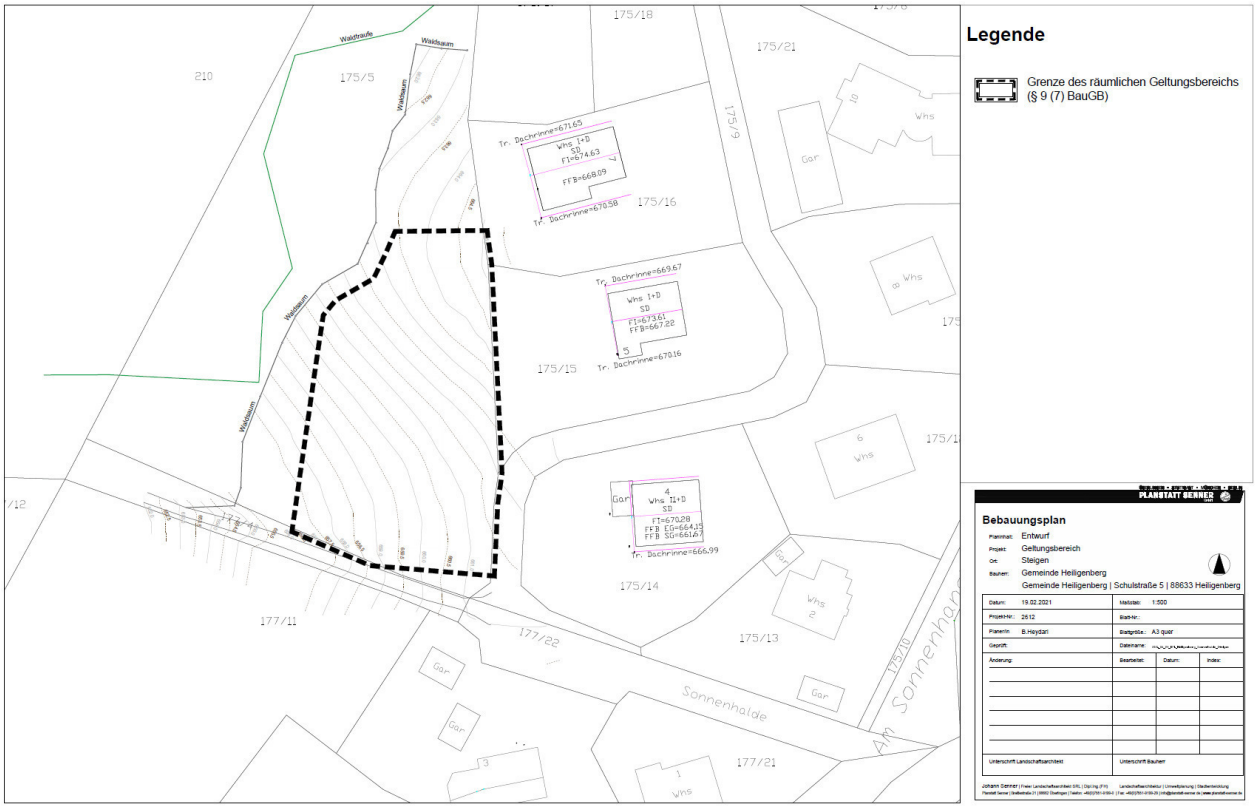


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Heiligenberg beabsichtigt den westlichen Ortsrand in Steigen um drei einzelne Wohnhäuser zu erweitern. Die Häuserzeile kann über die Verlängerung der südöstlich bestehenden Straße „Sonnenhalde“ erschlossen werden. Die Dichte ist der umgebenden Wohnbebauung angepasst und fügt sich so an den Siedlungsrand ein.

Vorgesehen ist eine für die Gemeinde Heiligenberg charakteristische lockere Einzelhausbebauung am Ortsrand. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehen klare Regelungen bezüglich der Bebaubarkeit im Geltungsbereich, dies schafft Rechtssicherheit für die Bauherren und auch für die Anwohner.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll sowohl der Eigenentwicklung der Gemeinde als auch einem moderaten Bevölkerungszuzug Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Heiligenberg profitiert in ihrer Bevölkerungsentwicklung von der Nähe zum Bodensee. Es besteht eine beständige Nachfrage nach Wohnraum vor allem in dem Segment Einzelhäuser.

6.3 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.

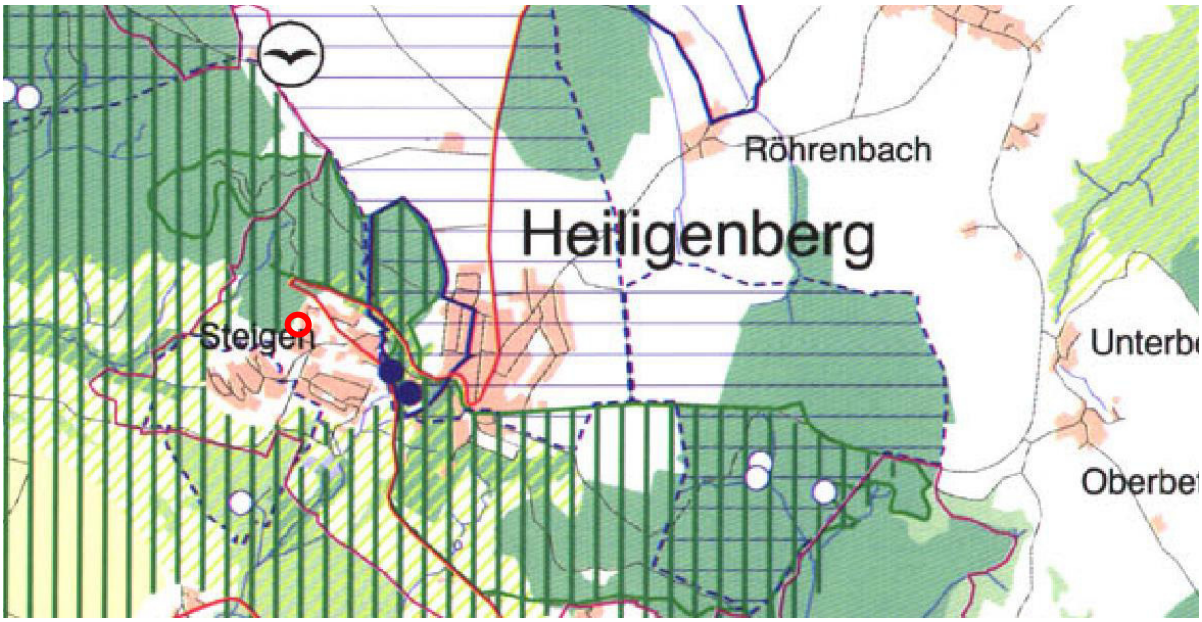


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefährer Lage des Plangebietes (Kreis in rot)

Flächennutzungsplan

Die Verwaltungsgemeinschaft Salem, Frickingen und Heiligenberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser trat am 6. April 2004 in Kraft. Das gesamte Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

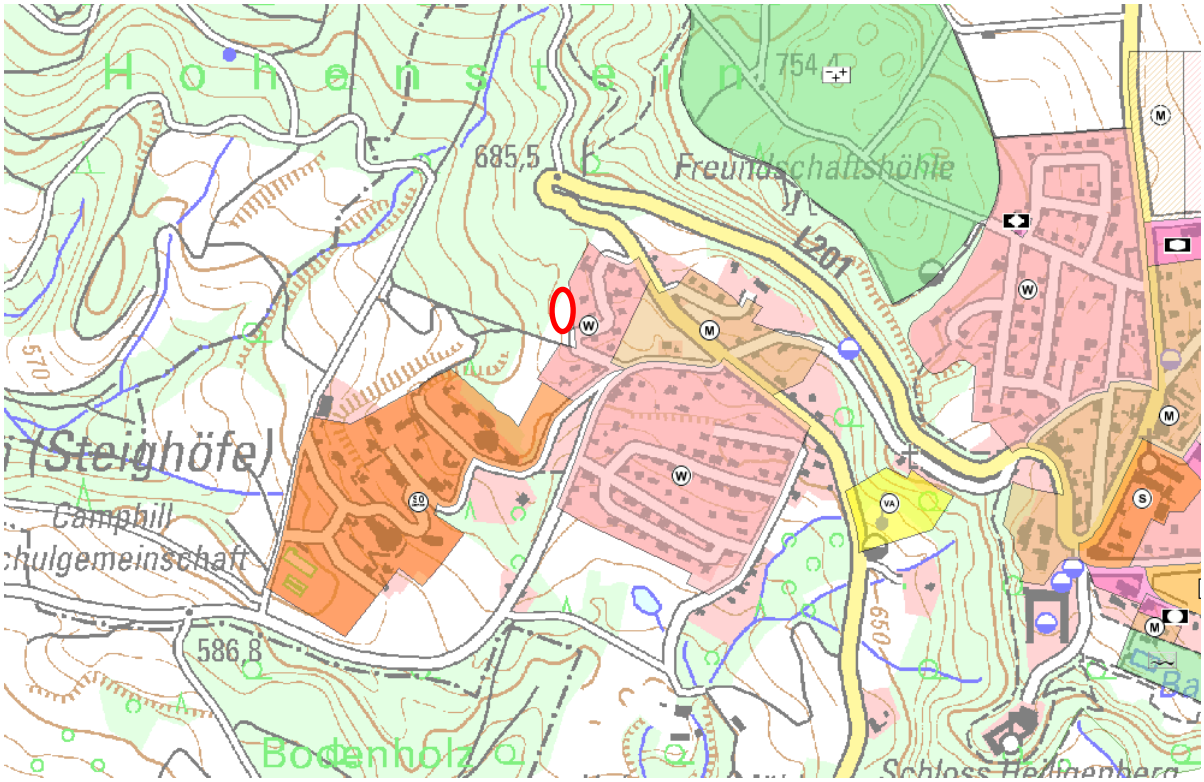


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

6.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhalde“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich. Ein Umweltreport mit artenschutzrechtlicher Prüfung ist beigefügt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren). Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet schließt an den bestehenden bebauten Ortsrand an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.500 m². Bei einer GRZ von 0,3 liegt die zulässige Grundfläche für Gebäude bei ca. 450 m². Damit wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 10.000 m² nicht überschritten (i.S. § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB).

6.5 BESTAND

Der Geltungsbereich ist heute frei von Bebauung und unterliegt der Grünlandnutzung. An den südöstlichen Geltungsbereich schließt die Straße „Sonnenhalde“ an. Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf und ist innerhalb des Geländes stark bewegt. Unmittelbar angrenzend an den östlichen Geltungsbereich befindet sich ein Waldgebiet.

Abbildung 5.: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

6.6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Mit dem geplanten Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Heiligenberg den südöstlichen Bereich des Flurstücks 175/5 erstmalig einer Bebauung zuzuführen. Der westliche Ortsrand von Steigen soll um eine Häuserreihe erweitert werden. Die Häuserreihe soll aus Einzelhäusern bestehen, welche über die Verlängerung der südöstlich bestehenden Straße „Sonnenhalde“ erschlossen werden. Die Dichte ist der umgebenden Wohnbebauung angepasst und fügt sich so an den Siedlungsrand an. Der städtebauliche Entwurf skizziert drei Einzelhäuser, wobei zwei Wohneinheiten in einem Haus möglich sind. Damit die bestehenden Gebäude minimale Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Ausblick haben, sollen die Dächer als Flachdächer ausgeführt werden und die Firsthöhe deutlich unter den Bestandsgebäuden liegen.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab, Planstatt Senner

6.7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSER

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation für das Neubaugebiet ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz möglich und soll ausschließlich unterirdisch erfolgen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das gesamte häusliche Schmutzwasser muss über eine auf dem Grundstück liegende Pumpstation in den neu zu verlegenden gemeindlichen Mischwasserkanal im Stichweg angeschlossen werden.

Aus dem nord-östlichen Gebiet fließt über die vorhandene Erschließungsstraße Sonnenhalde im Starkregenfall Oberflächenwasser auf die geplante Erschließung zu. Besonders betroffen ist das südlichste Baugrundstück. Es wird empfohlen die EFH 0,5 m über dem geplanten Straßenniveau zu planen. Weiter wird empfohlen auf Lichtschächte auf der östlichen Seite zu verzichten, bzw. diese ebenfalls 0,5 m über Straßenniveau anzuordnen.

Die Erschließung erfolgt über einen Wohnweg als Stichstraße von der Sonnenhalde nach Norden.

6.8 BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

<u>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</u>
Ziel des Bebauungsplans „Sonnenhalde“ ist es, am Ortsrand von Steigen weitere attraktive Wohnbauplätze zu schaffenden, daher wird das Gebiet als Wohngebiet mit drei Einzelhäusern in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wovon ein Vollgeschoss ein Hanggeschoss sein wird, das von der Straßenseite nicht voll sichtbar ist. Mit einer GRZ von 0,3 wird ein lockerer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Die Gebäude sollen sich in die vorhandene Topografie einfügen und vorhandene Sichtbeziehungen der Bestandsbebauung so wenig wie möglich beeinträchtigen. Bei den Höhenfestsetzungen wird darauf geachtet, dass die maximale Gebäudehöhe mindestens 5 m unter der Firsthöhe der Bestandsgebäude im Osten liegt, um die Sichtbeziehungen der Angrenzer möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Um der Zielsetzung des § 13b Wohnraum im beschleunigten Verfahren zu schaffen, zu entsprechen, werden nur Wohngebäude zugelassen und sämtliche zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen außer nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 ausgeschlossen. Diese sollen bewusst nicht ausgeschlossen werden, um auch Dienstleistern, die nicht zu den Freiberuflern zählen, wie z.B. Versicherungsmakler, die

Gelegenheit zur Ausführung ihrer Arbeit in ihrem Wohnhaus zu geben. Da es der Gemeinde vorrangig um die Schaffung von Wohnraum geht, sollen gewerbliche Ferienwohnungen bei einer Einzelfallentscheidung ausgeschlossen werden. Zur Klarstellung wird dies bei den Festsetzungen explizit ergänzt.

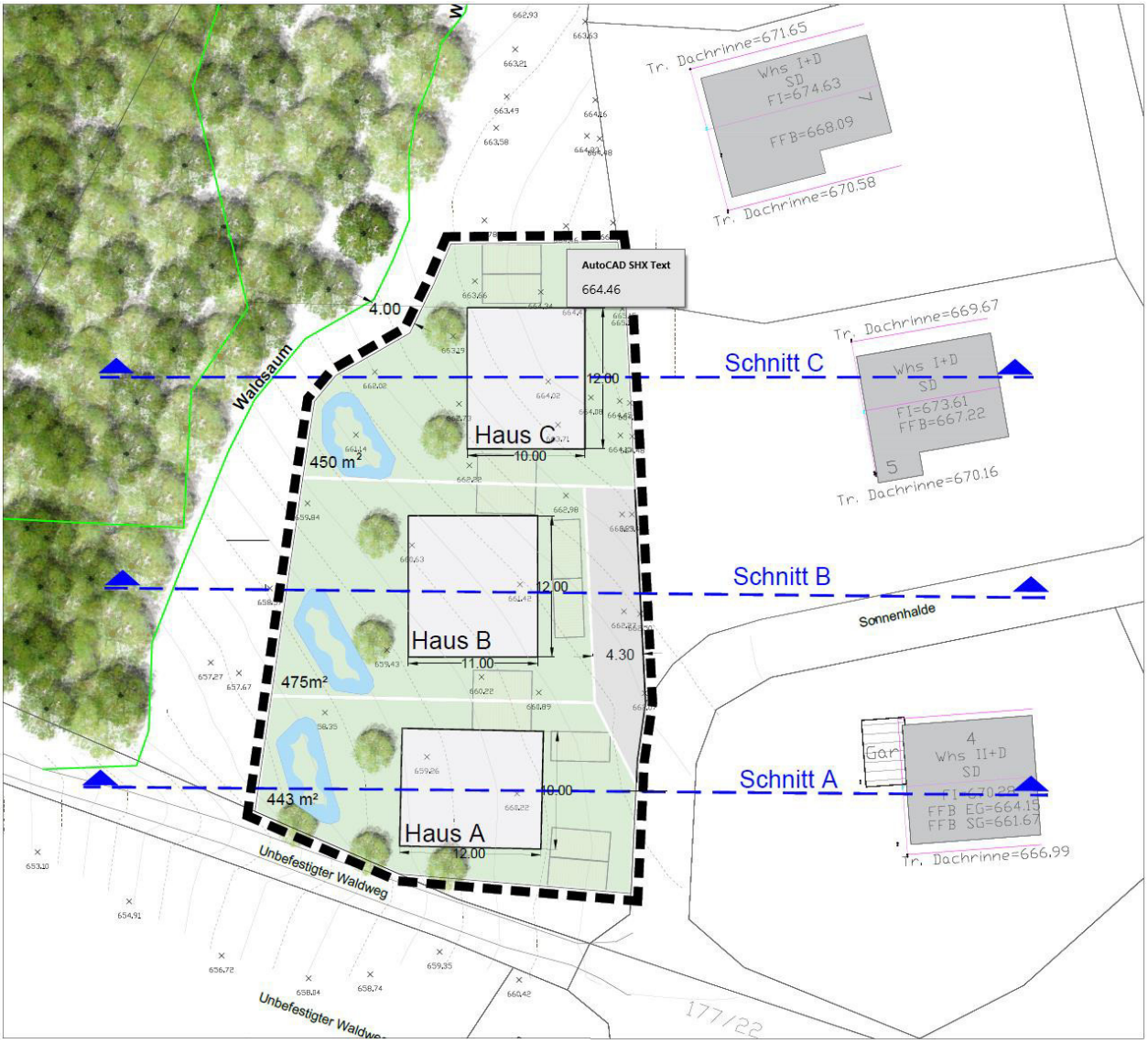


Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf-mit Schnittlinien, ohne Maßstab, Planstatt Senner

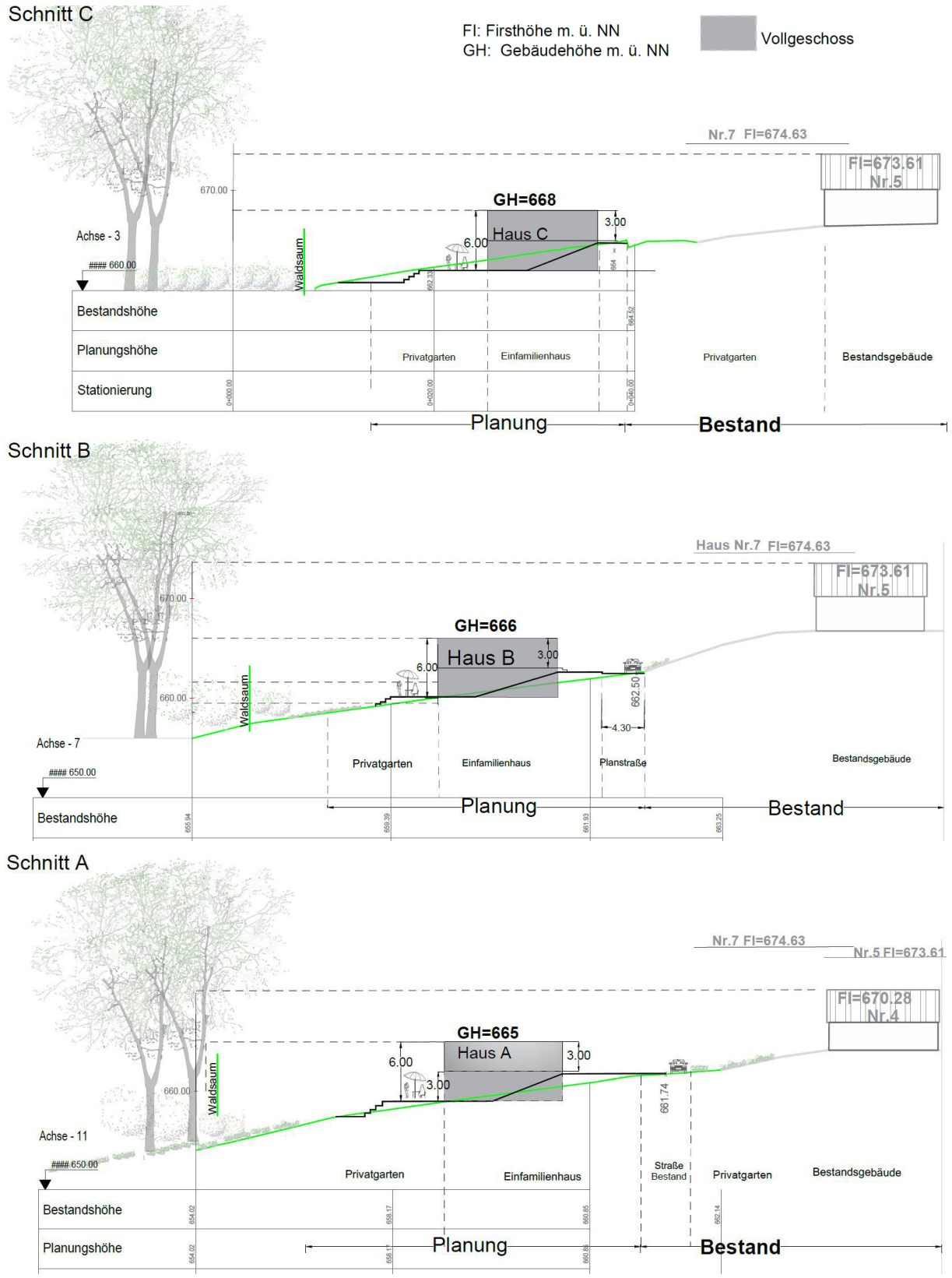


Abbildung 8: Schnitte, ohne Maßstab, Planstatt Senner (Höhenbezugssystem DHHN12)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind aufgrund der Riegelwirkung der Bebauung außerhalb des Hauptgebäudes nicht zugelassen. Einseitig geschlossene Carports und Stellplätze sollen sich auf den östlichen Bereich des Gebietes entlang der Erschließung konzentrieren. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen oder Schuppen können hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei der insgesamt umbaute Raum auf maximal 25 m³ begrenzt ist. Damit soll gewährleistet werden, dass ein möglicher Baukörper im Westen möglichst klein bleibt.
Innerhalb des Leitungsrechts sind nur offene Stellplätze zulässig, die im Bedarfsfall einer Reparatur auch rückgebaut werden können.

Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt. Damit können im Gebiet bis zu 6 Wohneinheiten entwickelt werden, was aus Sicht der Planer einer ortsverträglichen Entwicklung entspricht. Für die Anzahl der Wohneinheiten müssen zudem ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ohne nennenswerten ÖPNV-Anschluss sind je nach Größe der Wohneinheit, bis zu zwei, oberirdische Stellplätze erforderlich.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung der beiden nördlichen Grundstücke wird ein Stichweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

Leitungsrechte

Auf dem nördlichsten Flurstück wird zur Ableitung des Mischwassers für den Hausanschluss des Flst. 175/16 ein Leitungsrecht erforderlich.

Oberflächenwasser

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist es Ziel, möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern und oberflächig zu verdunsten. Daher sieht die Entwässerungskonzeption vor, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück in einer offenen Versickerungsmulde mit einer Dimensionierung von 20 l je Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche zu sammeln und zu versickern. Die vorhandene Bodenuntersuchung gibt einen Anhaltspunkt zu den Bodenverhältnissen, ersetzt aber nicht eine detaillierte Baugrunduntersuchung, die vor Baubeginn empfohlen wird. Wird hierbei festgestellt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu einer Verschlechterung

des Baugrunds führt, wird empfohlen, dass die Mulden drainiert oder abgedichtet und so gedrosselt in die Freiflächen in Richtung Vorfluter abgeleitet werden. Der Notüberlauf der jeweiligen privaten Mulden kann oberflächig in das angrenzende Waldstück abgeleitet werden. Ein Überlauf in die benachbarten Grundstücke ist nicht zulässig.

Zusätzlich können unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) hergestellt werden.
Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wiederverwendet werden. Hierzu ist eine separat geführte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zum anderen kann das gesammelte Regenwasser für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Notüberlauf der Zisternen ist in die privaten Versickerungsmulden abzuleiten. Das Zisternenvolumen kann nicht als Rückhalt angerechnet werden.

Grünordnungskonzept
Um den Anforderungen an die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Schutzgüter gerecht zu werden, wurden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden verschiedene Vorkehrungen getroffen sowie zum Insekten-, Vogel und Klimaschutz. Um eine standorttypische Durchgrünung des Gebietes zu erreichen und ein Nahrungsangebot für die vorhandenen Nahrungsgäste zu schaffen, wurden Pflanzfestsetzungen gemäß einer Pflanzliste mit heimischen Arten aufgenommen. Zusätzlich werden pro Gebäude zwei Nisthilfen bzw. Fledermauskästen festgesetzt, um ein zusätzliches Angebot für Fledermäuse und Brutvögel zu schaffen sowie auch bei den zukünftigen Bewohnern eine Sensibilisierung hinsichtlich des Artenschutzes zu wecken. Schottergärten und Gabionenmauern werden ebenso aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

6.9 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Festsetzung zu den Dächern

Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen, um die Blickbeziehung der bestehenden Bebauung minimal zu beeinträchtigen, da sich das Plangebiet in Hanglage am westlichen Ortsrand Steigens mit schönen Blickbeziehungen ins Tal befindet.

Auch überdachte Stellplätze sind in Flachdachbauweise auszuführen, um ein möglichst einheitliches Bild zu erhalten. Lediglich bei den Nebengebäuden, die auch

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist die Dachform frei wählbar.

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und zur Begrünung des Gebietes sind die Flachdächer zu begrünen. Auch bei einer Nutzung von regenerativer Energien muss die Dachfläche begrünt werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Um das Ziel regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen zusätzlich Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig. Damit die Anlage die Dachfläche nicht zu stark dominiert wird die maximale Höhe der Anlage über der Dachfläche beschränkt. Auch die Festsetzung einer Abstandsfläche zur Außenwand dient dazu, dass die Anlage sich besser ins Gesamtbild einfügt.

Fassadengestaltung

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

Müllbehälterstandplatz

Damit der Vorgartenbereich nicht durch Abfallbehälter dominiert wird, müssen diese so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung einfügen. Der Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung dient dazu, die Geruchsbildung im Sommer zu minimieren.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Parkierung

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

Oberirdische Behälter, Antennen und Freileitungen

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist aus gestalterischen Gründen unzulässig. Diese würden das Erscheinungsbild des Wohngebiets negativ beeinflussen. Aus diesen Gründen werden auch Freileitungen nicht erlaubt und die Anzahl der Antennen beschränkt.

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 bis zu zwei pro Wohneinheit mit über 80 m² wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Wohnungen bis 40 m² sind in der Regel von Singles bewohnt, sodass für diese Wohneinheit ein Stellplatz ausreichen sollte. Für Wohnungen zwischen 40 und 80 m² werden 1,5 Stellplätze festgesetzt, wobei sich ergebende Bruchteile aufgerundet werden.

Erhaltung der Höhenlage

Da sich das Baugebiet in Hanglage befindet, wird davon ausgegangen, dass der Bauherr das Gelände terrassenartig modelliert und mit Mauern abstützt. Mit der Höhenbeschränkung soll gewährleistet werden, dass die Modellierung gemäßigt erfolgt und sich in die Topographie einfügt.

6.10 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Wohngebiet	1.368	94 %
Straßenverkehrsfläche	93	6 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	**1.461**	**100 %**

Heiligenberg, den 09. Dez. 2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

7. ANLAGEN

Planteil Bebauungsplan
Umweltreport
Pflanzlisten

PFLANZLISTE

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 verwendet werden müssen. Die komplette Auflistung für Heiligenberg kann der Liste Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden.

Baumarten 1. Ordnung, z.B.
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
*Fagus sylvatica (*Rotbuche*)*
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Baumarten 2. Ordnung, z.B.
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
*Populus tremula (*Zitterpappel, Espe*)*
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus subsp. *padus* (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Straucharten, z.B.
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Daneben können für die Baumpflanzungen ebenfalls regional verbreitetet Obstbaumsorten gewählt werden. Eine ausführliche Apfel- und Birnensortenlist für den Bodenseekreis und den umliegenden Regionen ist unter folgendem Link zu finden:
http://www.kob-bavendorf.de/arbeitsbereiche/streuobst/kernobst

Eine ausführliche Streuobstartenliste für Deutschland ist unter folgenden Links frei zugängig:
https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/streuobst/infopapiere/nabu-so-hauptsortiment-11-2014.pdf