Gemeinde Heiligenberg

Bebauungsplan
„Wassertal“
Gemarkung Wintersulgen

AUSFERTIGUNG
Stand: 18.02.2021

Auftraggeber: Gemeinde Heiligenberg
Schulstraße 5
88633 Heiligenberg

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

Regine Guglielmo, Geografie und Stadtplanung
Bahareh Heydari, Stadtplanung und Architektur

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

Proj. Nr. 2496

INHALT

1. Verfahrensvermerke ... 5
2. Rechtsgrundlagen ... 6
3. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6
3.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich ... 6
3.2 § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 6
3.3 § 3 Ausnahmen und Befreiungen ... 11
3.4 § 4 Inkrafttreten ... 11
4. Hinweise ... 12
4.1. Denkmalpflege ... 12
4.2. Abfallbeseitigung ... 12
4.3. Baumschutz / Baumfällarbeiten ... 13
4.4. Artenschutz ... 13
4.5. Schonender Umgang mit Grund und Boden ... 14
4.6. Telekommunikation ... 14
4.7. Baugrund ... 15
4.8. Grundwasser- und Gewässerschutz ... 15
4.9. Klimaschutz ... 16
5. Örtliche Bauvorschriften ... 17
5.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich ... 17
5.2. § 2 Örtliche Bauvorschriften ... 17
5.3. § 3 Ordnungswidrigkeiten ... 19
6. Begründung ... 20
6.1. Lage des Plangebietes ... 20
6.2. Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 21
6.3. Einordnung in die Bauleitplanung ... 22
6.4. Bebauungsplanverfahren ... 23
6.5. Bestand ... 24
6.6. Städtebauliches Konzept ... 25
6.7. Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 26
6.8. Begründung zu den Textlichen Festsetzungen ... 26

6.9. Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften 31
6.10. Flächenbilanz 33
7. Anlagen 34

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	08.10.2019
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	07.11.2019
4.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	18.11.2019 20.12.2019
5.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	18.11.2019 20.11.2019
6.	Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Billigung des neuen Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der Örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung sowie Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10.11.2020
7	Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB	30.11.2020 30.12.2020
8.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	30.11.2020 30.12.2020
9.	Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB	02.03.2021
10.	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB	04.03.2021

2. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1557)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. 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) 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 02.03.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Wassertal“ als Satzung beschlossen.

3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgeblich.

3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. <u>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO</u>
   Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

   Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 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 durch die maximale Firsthöhe sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die hier zwingend als zwei festgeschrieben ist, definiert.

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

   Firsthöhe
   Als Firsthöhe gilt das Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes.

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, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
   Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Planeinzeichnung sind Einzelhäuser zulässig.

   Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen bis max. 10 Grad sind zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
   Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,30 m abgewichen werden.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO, §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl auf den überbaubaren als auch nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer innerhalb der Fläche, die für die Rückhaltung und Versickerung

von Niederschlagswasser festgesetzt sind. In dem mit CP/ST gekennzeichneten Bereich südlich der Retentionsmulde sind gemäß Planeintrag nur Carports und offene Stellplätze, aber keine Garagen zulässig.

Carports und Garagen müssen generell einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2 m einhalten. Wenn die Garagenzufahrt sich zur Straße orientiert, ist ein Abstand von 5 m zu beachten, wobei die Fläche vor der Garage nicht als Stellplatzfläche zu zählen ist. Stellplätze sind direkt an der Straße zulässig. Carports sind dreiseitig offene überdachte Stellplätze.

7. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 6
   Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
   In den ausgewiesenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt.
   - Öffentliche Verkehrsfläche

10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

    Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden mit einer Größe von 20 l pro m² versiegelter Dachfläche ausgebildet werden müssen. Ausnahme bildet hier WA 1 und WA 2, diese dürfen das Regenwasser direkt in die in der Planzeichnung dargestellte zentrale Retentionsmulde einleiten. Die Sickermulden dürfen einen Überlauf in die zentrale Mulde erhalten.

    Innerhalb der Retentionsmulde gibt es einen Streuobstbaum, der zu erhalten ist. Die Retentionsmulde ist um den Stammbereich herumzuführen sowie in diesen

Bereich eine Handausschachtung durchzuführen (M12). Für die Herstellung wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die Mulden sind mit einer Wiesen- oder Raseneinsaat einzusäen und regelmäßig zu mähen. Eine Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken oder Bäumen ist unzulässig.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auch gesammelt (Speicher, Zisterne) und verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

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

11. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

12. Geh, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Im zeichnerischen Teil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR 1) zugunsten der Gemeinde Heiligenberg zur Pflege der Versickerungsmulde sowie ein Leitungsrecht (LR 2) zugunsten der Gemeinde für die Ableitung des Regenwassers festgesetzt.

13. Grünflächen § 9 Abs- 1 Nr. 15 BauGB
Im Bereich des Wendehammers ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Oberflächenwasser darf nicht dem öffentlichen Straßenraum zugeführt werden, sondern ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen genutzt werden, als Garten- und Grünflächen mit heimischen und standorttypische Gehölzstrukturen und Solitärgehölzen anzulegen und zu pflegen.

Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien,

Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Gestaltung von Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen, Sockelmauern oder andere, den Verkehrsfluss beeinträchtigenden Einbauten oder Maßnahmen, errichtet werden. Zulässig sind jedoch Beleuchtungskörper und Schaltkästen. Entlang der öffentlichen Straßen ist die Höhe der Einfriedungen grundsätzlich auf max. 1,00 m begrenzt. Zur Vermeidung von Unfallgefahren wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.

Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zugelassen. Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz oder Koniferen, Zäune mit Stacheldraht, Gabionen sowie Zäune mit Sockelmauern. Zaunartige Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten und müssen einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

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.

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

Pflanzerhalt
Gemäß Planzeichnung werden Pflanzerhalte festgesetzt. Während der Bauphase sind die Bäume mit geeigneten Maßnahmen (Wurzelvorhänge, Schutzeinzäunung o.ä.) vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote
Gemäß Planzeichnung werden Pflanzgebote für Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste im Anhang festgesetzt. Die Umpflanzung jüngerer heimischer Bäume, welche innerhalb des Plangebiets zu entfernen sind, sind Neupflanzungen vorzuziehen (M13). Zur Erweiterung der bestehenden Streuobstbäume ist die Pflanzung von

Obstbäumen zu empfehlen. Der Pflanzstandort kann von der Darstellung der Planzeichnung bis zu 3,00 m abweichen. Bei Abgang sind die Neupflanzungen zu ersetzen.

Zusätzlich ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Davon muss mindestens ein Baum 1. Ordnung in einem Abstand von maximal 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie gepflanzt werden.

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 03.03.2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Wassertal“ in der Fassung vom 18.02.2021 mit Planteil vom 30.10.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.03.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Heiligenberg, den 03.03.2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

4. HINWEISE

4.1. DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet befindet sich in einem Gelände mit allgemeiner Siedlungsgunst, im Hinterland des Bodensees. Das überplante Areal ist von wissenschaftlichem Interesse und kann vorgeschichtliche, mittelalterliche und neuzeitliche archäologische Zeugnisse umfassen. Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird eine archäologische Prospektion des Untergrundes durch Baggersondagen mit Humuslöffel unter der Aufsicht des LAD (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) im Plangebiet empfohlen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

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. BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4). Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

4.4. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung erheblicher Störungen, insbesondere für die streng geschützten Arten(-gruppen) Turmfalken und Fledermäuse ist die Baufeldfreimachung im Zeitraum von 1. November bis 28./29. Februar durchzuführen und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Anwesenheit von Fledermäusen in ihren Sommer- oder Zwischenquartieren. Die Fällung von Bäumen ist ebenfalls ausschließlich in diesem Zeitraum durchzuführen (V 3).

Einbringung von Totholz (M 10)
Zum Erhalt von Brutstätten für Bunt- und Grünspecht ist Totholz einzubringen. Zwei der zu fällenden Bäume sind grob zu entasten, die Borke ist am Stamm zu belassen und die Stämme sind als stehendes Totholz im räumlich-funktionalen Zusammenhang (vorzugsweise direkt im Plangebiet) anzubringen. Der grob entastete Baum ist möglichst nicht einzukürzen, wenn er als Totholz wieder eingebracht wird, muss aber mindestens eine Stammhöhe von zwei Metern aufweisen.

Die Einbringung von Totholz im räumlich-funktionalen Zusammenhang wird von der Gemeinde übernommen und vertraglich gesichert.

Anbringung von Nisthilfen (M 11)
Im räumlich-funktionalen Zusammenhang sind als Ausgleich für die Habitatfunktion der zu fällenden Bäume 15 Nisthilfen aufzuhängen. Dieser Ausgleich ist auf die Arten(-gruppen) Grauschnäpper (drei Halbhöhlen), Stare (drei Starenkästen), Fledermäuse (sechs Fledermauskästen) sowie Turmfalke (drei Nisthilfen für Turmfalken) auszurichten. Für die Anbringung der Nisthilfen für Turmfalken eignen sich mehrere Nadelbäume, welche nordwestlich des Plangebietes stehen.

Zusätzlich wird empfohlen bei den Neubauten Nisthilfen in der Fassade zu integrieren. Auf den Handlungsleitfaden „Artenschutz am Haus“ des Landratsamtes Tübingen wird verwiesen (www.artenschutz-am-haus.de).

Zusätzlich werden die 20 Nisthilfen, die aufgrund der Fällung von Bäumen entfallen im räumlich funktionalen Zusammenhang platziert.

Das Anbringen der Nisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang wird von der Gemeinde übernommen und mit einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt (M14).

4.5. 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.

4.6. 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, der TeleData u.a. 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, TeleData wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

4.7. BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Niederterrassenschottern und Sedimenten der Dürmentinger-Subformation. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Dürmentinger-Subformation ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

Zur näheren Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde im Januar 2020 von Zim INGEO Consult ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt.

4.8. GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung I Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hang- bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

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 der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen.

Löschwasser 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."

4.9. 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.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 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 in der öffentlichen Sitzung am 02.03.2021 die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassertal" in Wintersulgen 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

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung nur Satteldächer (SD) auch asymmetrisch versetzt mit einer Dachneigung von 20°- 42°

Nebengebäude können eine abweichende Dachform aufweisen, wobei die maximale Neigung 42° nicht überschreiten darf.

   b. Dachaufbauten / Dacheindeckung

Die Summe aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen. Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten. Die Dachdeckung ist mit rotbraunen, braunen, grauen und dunklen Tönen und nicht glänzenden Materialien durchzuführen. Dachaufbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen dürfen nur mit einer Beschichtung verwendet werden (ausgenommen Dachrinnen und Fallrohre).

Eine Dachbegrünung wird für Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° empfohlen. Begrünung für Dächer bis 8° DN wird verpflichtend festgesetzt (Substratstärke min. 10 cm).

   c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

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

d. Fassadengestaltung

Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind grelle Farbtöne nicht zulässig. Holz als Fassadenelement ist ausdrücklich erwünscht. Kunststoffe sind nicht zulässig.

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

a. Parkierung

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sand-/ Kiesbett 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.

5.3. § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

Heiligenberg, den 03.03.2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wassertal“ in der Fassung vom 18.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.03.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Heiligenberg, den 03.03.2021

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

Bürgermeister Frank Amann

6. BEGRÜNDUNG

6.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Wintersulgen und weist eine Flächengröße von 5.108 m² auf. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an, nördlich und östlich befinden sich großflächige Acker- und Grünflächen. Entlang der südöstlichen Vorhabengebietsgrenze verläuft eine asphaltierte Straße.

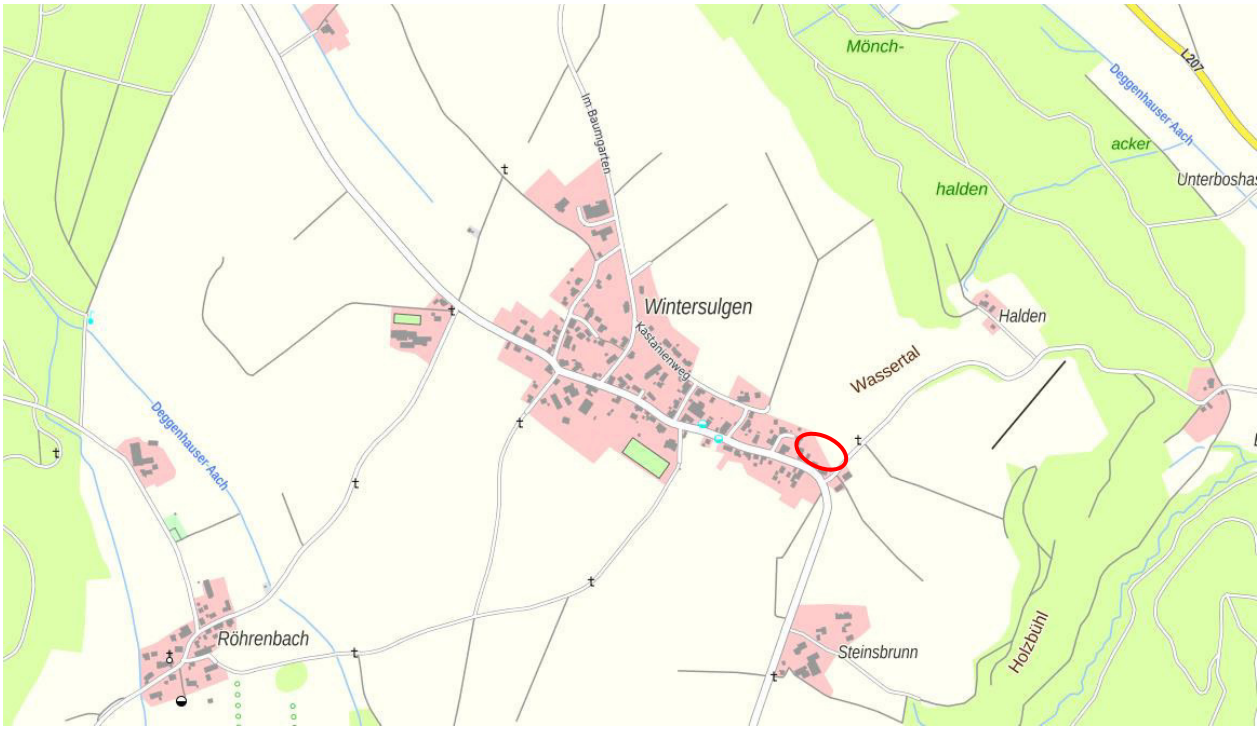


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) (Kartengrundlage: Geoportal BW: 2019)

Der Geltungsbereich mit ca. 5.108 m² umfasst zu Teilen das Flurstück Nr. 3.

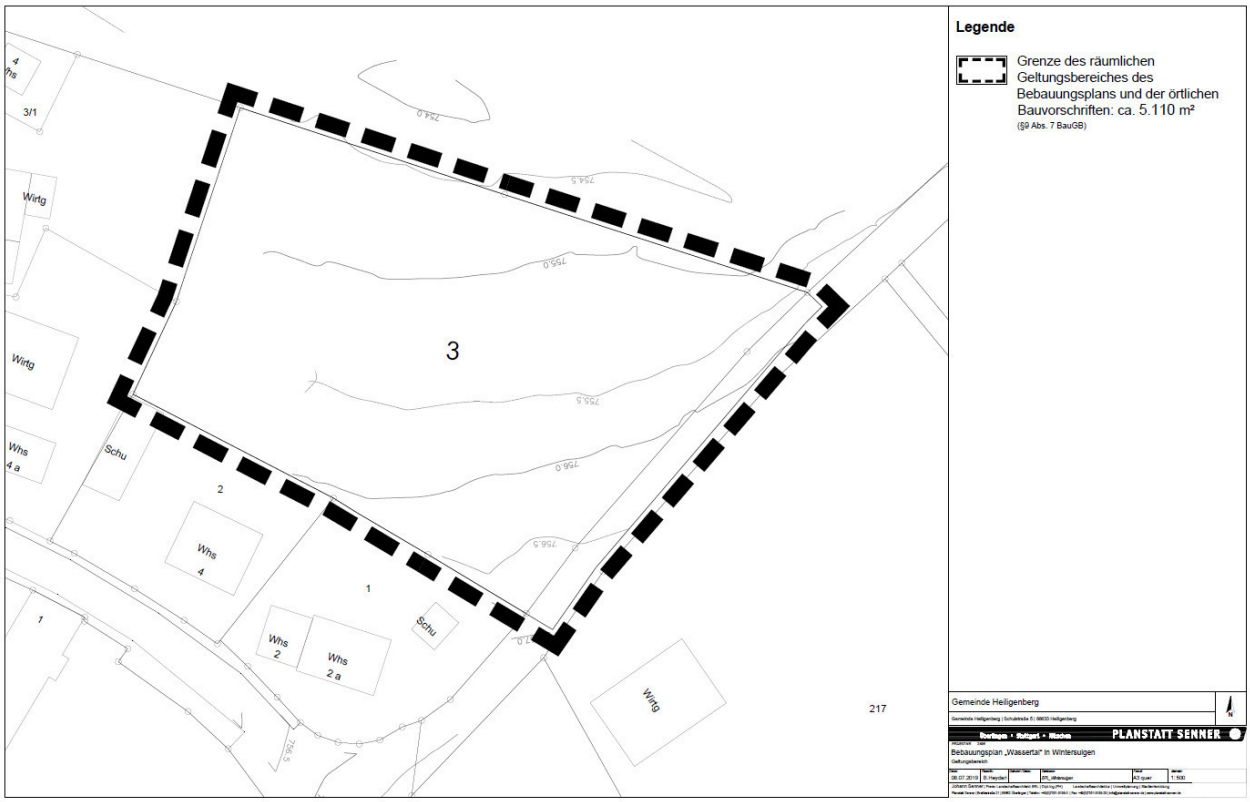


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab, Planstatt Senner

6.2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem geplanten Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Heiligenberg das Flurstück Nr. 3 erstmalig einer Bebauung zuzuführen und den östlichen Ortsrand in Wintersulgen somit mit weiteren Wohnbauplätzen abzurunden.

Vorgesehen ist eine für die Gemeinde Heiligenberg charakteristische lockere Einzel- und Doppelhausbebauung 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 als auch bei Mietwohnungen. Auf einer Gesamtfläche von ca. 0,51 ha sollen sechs Baugrundstücke für Einfamilien- und auch Mehrfamilienhäuser mit großen Gärten entstehen.

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.

Regionalplanung Bodensee-Oberschwaben 1996

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben macht für das Vorhabengebiet in der Gemeinde Heiligenberg, Ortsteil Wintersulgen, keine Angaben (siehe Abb. 3).

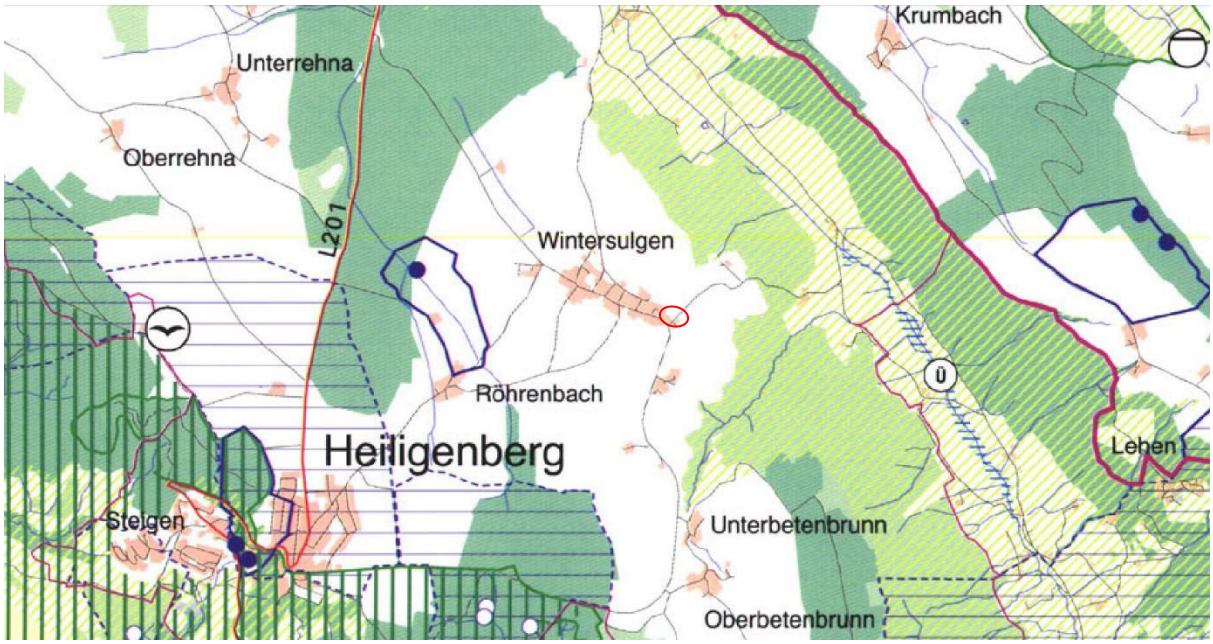


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 mit ungefährer Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Salem (rechtswirksam seit 06.04.2004) liegt das Vorhabengebiet vollständig im Bereich einer geplanten Wohnbaufläche (siehe Abb. 4). Die Planung entspricht demnach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans vom 6. April 2004 und erfordert kein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

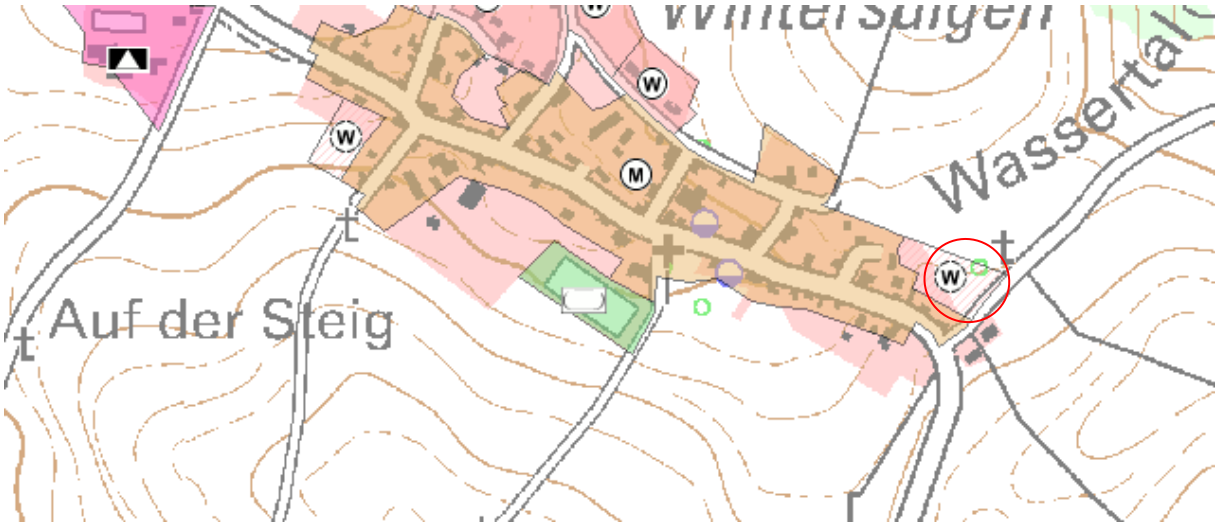


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

6.4. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wassertal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch werden hier im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Plangebiet schließt an den bestehenden bebauten Ortsrand an und arrondiert den westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wintersulgen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 5.108 m² und die zulässige Grundfläche für Gebäude liegt bei ca. 1.500 m² (i.S. § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB) beträgt somit weniger als 10.000 m².

Da die Gemeinde Heiligenberg im Ortsteil Wintersulgen über keine gemeindeeigene Baugrundstücke verfügt, kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Angebot geschaffen werden.

6.5. BESTAND

Der Geltungsbereich ist heute frei von Bebauung und unterliegt der Grünlandnutzung. Neben den Wiesenflächen wird das Plangebiet von Bäumen, Gemüsebeete und einem Hühnerstall geprägt. Die an den östlichen Geltungsbereich anschließende Verkehrsstraße sichert die künftige Erschließung. Eine nennenswerte Neigung besitzt das Gelände nicht.

Abbildung 5: Bestandsfotos (Quelle: Planstatt Senner)

6.6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel ist es, die Neubebauung so anzuordnen, dass sie sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und aufgrund der Lage am Ortsrand einen aufgelockerten, eingegrünten Übergang in die Natur entsteht. Die Ortschaft Wintersulgen ist geprägt von landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen mit Langhäusern und Schuppen, sodass auch größere Gebäude sich in die Umgebung einfügen. Der städtebauliche Entwurf sieht insgesamt sechs Gebäude vor, wobei im Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper Mehrfamilienhäuser angedacht sind und am Übergang zur freien Landschaft im Norden sich Einfamilienhäuser ansiedeln können. Die Gebäude sind so angeordnet, damit die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll. Die Erschließung erfolgt über einen ausreichend dimensionierten Wendehammer, der auch als gemeinschaftliche Hoffläche genutzt werden kann.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab, Planstatt Senner

6.7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

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 mit Anschluss an das örtliche Kanalnetz.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer mit Anschluss über einen Gemeindeweg an die Hauptstraße.

6.8. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

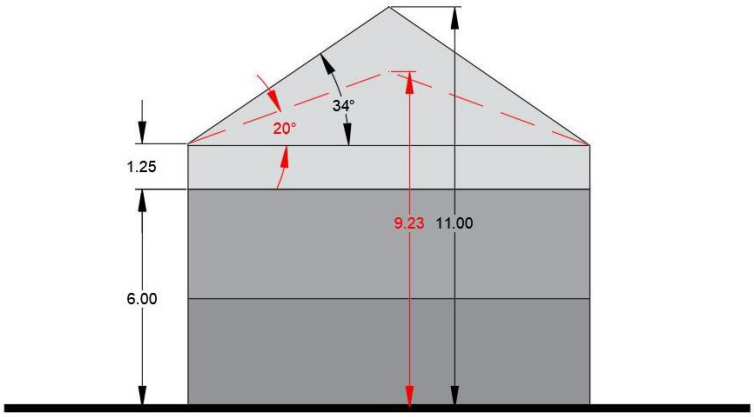
Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Wassertal“ ist die Schaffung eines Wohngebiets. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich direkt angrenzend an den Bestand wird die maximal zulässige GRZ von 0,4 ausgeschöpft. Im Übergang zur freien Landschaft liegt die zulässige GRZ nur bei 0,3, um eine lockere Bebauungsstruktur am Ortsrand zu erhalten. Um den dörflichen Charakter zu erhalten, sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die maximale Firsthöhe und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. 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.



Satteldach
DN 20°- 42°
FH max.11 m

Abbildung 7: Systemskizze, ohne Maßstab, Planstatt Senner

Über die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude soll das Anbringen von Photovoltaikanlagen attraktiv gemacht werden und eine städtebauliche Ordnung erzeugt werden. Die Gebäudestellung ist in West-Ost-Richtung vorgegeben und kann bis zu max. 10° abweichen. Die Eckgebäude im Nordwesten und Nordosten können auch in Nord-Süd-Richtung gestellt werden, womit eine städtebauliche Raumkante für das Gebiet erzeugt werden kann.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwingend zwei festgesetzt, damit im Gebiet eine einheitliche Höhenstruktur erreicht wird.

Anzahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl der Wohnungen wird bei den Einzelhäusern im Norden auf zwei festgesetzt, beim Eckgebäude im Nordwesten auf vier und bei den Mehrfamilienhäusern im südlichen Bereich auf sechs. Damit können im Gebiet bis zu 22 Wohneinheiten entwickelt werden, was aus Sicht der Planer einer verdichteten aber noch 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 oberirdischen Stellplätzen erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser Bauflächen hat der Bauherr ausreichend Spielraum sein Gebäude zu platzieren.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, müssen einem Mindestabstand von 2 m bzw. 5 m zum Straßenraum erstellt werden, damit ein offener Straßenraum erhalten bleibt und das Einparken verkehrssicher erfolgen kann. Im Bereich südlich der Retentionsmulde sind nur offene Stellplätze und Carports zulässig, um Blickbeziehungen auf die Retentionsmulde und die freie Landschaft zu gewährleisten.

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Der zulässige Firstverlauf wird so festgesetzt, dass eine städtebauliche Ordnung in Verbindung mit dem Straßenverlauf entsteht und sich die Dachflächen gleichzeitig für die Gewinnung von Solarenergie eignen. Die Stellung der Eckgebäude im Norden sind davon ausgenommen bzw. orientiert sich am vorhandenen Wirtschaftsweg.

Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Gebäuden wird begrenzt, um die Dichte auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Dabei spielt auch die Anzahl der zu erstellenden Stellplätze eine Rolle. Es soll vermieden werden, dass das Wohngebiet mit Autos zugeparkt wird.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Festsetzung von Sichtfeldern an den Kreuzungsbereichen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit. In den ausgewiesenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung ist eine Erschließungsstraße mit Wendehammer festgesetzt, sodass es keinen Durchgangsverkehr gibt und der Straßenraum auch als Begegnungsraum genutzt werden kann. Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert und kann als gemeinschaftliche Hofflächen genutzt werden.

Da erwartet wird, dass das Wohngebiet von vielen Familien mit Kindern besiedelt wird, ist die Festsetzung einer schmalen Wohnquartiersstraße sinnvoll.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ziel ist es, möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern und oberflächig zu verdunsten. Die Entwässerungskonzeption sieht vor, das anfallende Regenwasser in offenen Mulden mit einer Dimensionierung von 20 l je Quadratmeter Dachfläche auf dem Grundstück zu sammeln. Der Überlauf wird in einen zentralen Retentionsbereich im Nordosten geleitet. Über eine Drosselleitung wird überschüssiges Wasser, das weder versickert noch verdunstet dann an den Vorfluter weitergeleitet. Auf den privaten Flächen im WA 2 wird die Gewährleistung der Pflege der Retentionsmulden vertraglich geregelt.

Das anfallende Oberflächenwasser kann auch gesammelt (Speicher, Zisterne) und verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Sickerschachtanlagen, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen, sind nicht zulässig, um Verschmutzungen zu vermeiden.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen werden ausgeschlossen, da diese dem gewünschten modernen Erscheinungsbild des Wohnquartiers zuwiderlaufen.

Geh, Fahr - und Leitungsrechte

Zur Ableitung des Notüberlaufs in den Vorfluter wird entlang der nördlichen Flurstücksgrenze auf privaten Grundstücksflächen eine Drosselleitung erforderlich, wofür im Bebauungsplan ein Leitungsrecht (LR 2) festgesetzt wird.

Zur Pflege des zentralen Retentionsbereichs durch die Gemeinde und zur Ableitung des Oberflächenwassers wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR 2) über eine private Grundstücksfläche erforderlich.

Grünordnerisches Konzept

Das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Wintersulgen zeichnet sich durch blüten- und gräserreiches Grünland, mittelalten und alten Bäumen mit Baumhöhlen mit einem hohen Potenzial als Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Vögel und Fledermäuse aus. Um auch den ökologischen Fortbestand zu gewährleisten, werden Pflanzerhalte und Pflanzgebote mit heimischen standortgerechten Pflanzen festgesetzt. Ent-

lang der Flurstücksgrenze im Norden sind im Übergang zur freien Landschaft nur kleintierdurchlässige Einfriedungen zulässig. Im Hinblick auf den Insektenschutz werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen.

Drei Obstbäume werden im Plangebiet erhalten und sind vor Beschädigungen zu schützen. Die Festsetzung von je einem Baum 1. Ordnung je Grundstück in einem Abstand von 2,50 m entlang des Straßenrandes sowie die Pflanzung eines heimischen Baums pro angefangene 500 m² Grundstücksflächen soll gewährleisten, dass das Wohngebiet auch im Inneren begrünt ist. Baufeldfreimachung und Baumfällungen sind im Zeitraum zwischen 1. November und 28./29. Feburar durchzuführen. In diesem Zeitraum sind auch die Nisthilfen, welche sich bereits im Plangebiet befinden, umzuhängen und zu reinigen. 15 weitere Nisthilfen sowie Totholz sind zudem im räumlich-funktionalen Zusammenhang als Ersatz der Habitatfunktionen der zu entnehmenden Bäume anzubringen.

Da die Minimierungsmaßnahme M11 „Anbringung von Nisthilfen“ die Kapazität des Plangebiets überschreitet, sind weitere Flächen notwendig. Eine Erweiterung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen, somit wird die Unterbringung aller Nisthilfen auf externen Flächen von der Gemeinde zugesichert. Am 29.01.2021 wurden bei einer Begehung die neuen Standorte für die Nisthilfen festgelegt. Die vorgesehenen Flächen sind in folgender Abbildung dargestellt. Es handelt sich hierbei um 29 Anbringungsorte mit einem zusätzlichen externen Wohnhaus. Am Wohnhaus bestehen weitere Möglichkeiten für die Anbringung von Nisthilfen, insbesondere für Fledermäuse und Turmfalke.

Zusätzlich wird empfohlen bei Neubauten Nishilfen in die Fassade zu integrieren.

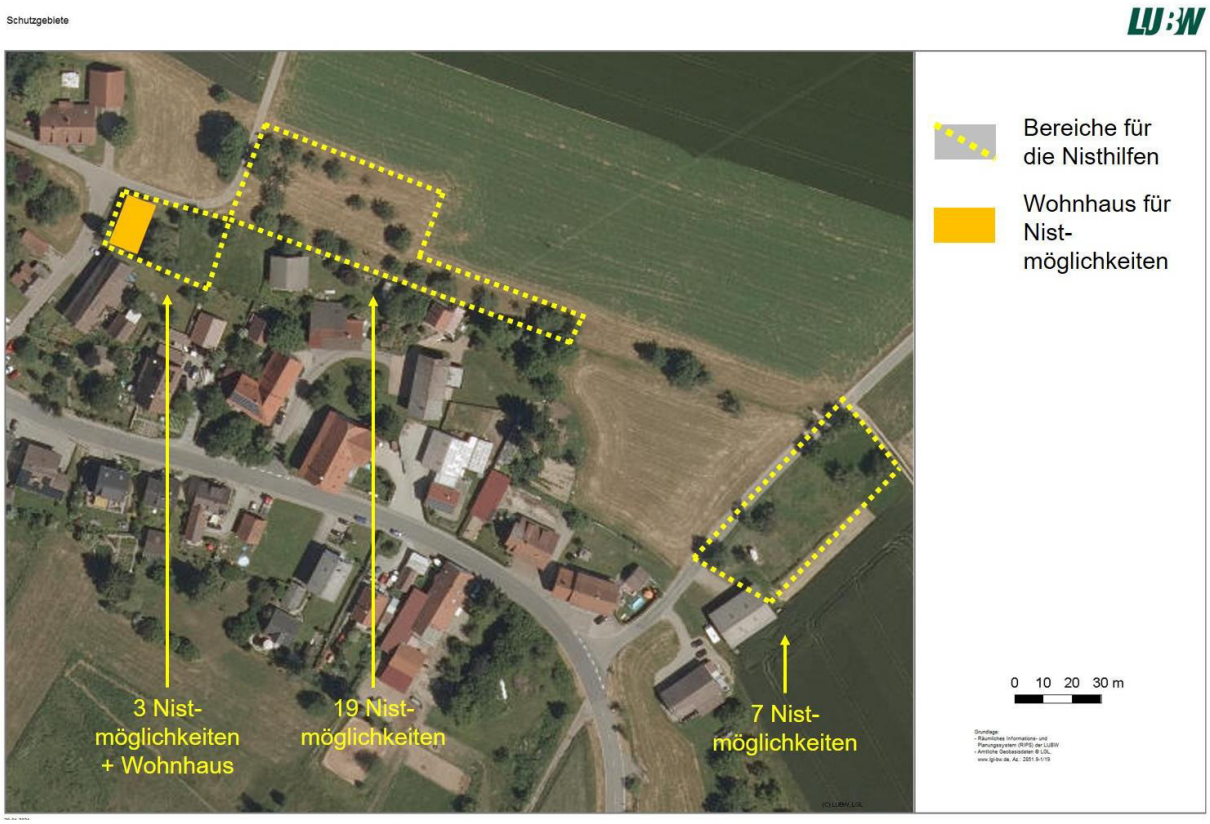


Abbildung 1: Standorte für die Anbringung von Nisthilfen außerhalb des Plangebiets

6.9. BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Festsetzung zu den Dächern

Wintersulgen ist geprägt von Gebäuden mit steilen Satteldächern. Damit sich das Gebiet auch am Ortsrand in das Dorfbild einfügt, werden bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 42° zugelassen. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen möglich. Bis zu einer Dachneigung von 8° wird eine Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt, um eine Begrünung des Gebietes zu fördern.

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.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Um das Ziel regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zu Gewinnung regenerativer Energien 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.

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

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 Abwasserbeiwerts. 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.

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

Stellplatzverpflichtung
Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber die 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.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist auf Basis der Wohnflächenberechnung zu ermitteln. Für Single-Wohnungen mit einer Wohnungsgröße bis zu 40 m² ist nur ein Stellplatz erforderlich. Bei Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 40 bis 80 m² sind 1,5 Stellplätze und bei Wohneinheiten mit einer Größe über 80 m² sind 2 Stellplätze erforderlich. Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet

6.10. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m²	prozentualer Anteil
Wohngebiet	4.228	82,7 %
Straßenverkehrsfläche	797	15,6 %
Grünfläche (öffentlich: hier Retentionsmulde und Verkehrsgrün)	85	1,7 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	**5.110**	**100 %**

Heiligenberg, den 03.03.2021

Bürgermeister Frank Amann

GEMEINDE 3 HEILIGENBERG

7. ANLAGEN

Planteil Bebauungsplan
Umweltreport
Pflanzlisten
Gutachten (Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Altlastenuntersuchung)

PFLANZLISTEN

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. So kann der Verlust an alten Obstbaumsorten durch die Rodungen für die Bebauung ausgeglichen 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