

## Bebauungsplan

### ‘Röschberg III’, OT Liggersdorf

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



# Gemeinde Hohenfels - Bebauungsplan 'Röschberg III', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 24. Juli 2019

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Satzung</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)</b> .....	<b>5</b>
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1	Grundflächenzahl .....	5
1.2.2	Geschossflächenzahl .....	5
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	5
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	5
1.2.4.1	Gesamthöhe.....	6
1.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten .....	6
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
2.1	Bauweise .....	6
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.0	Höhenlage der Gebäude.....	6
4.0	Verkehrsflächen .....	6
5.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	7
6.0	Nebenanlagen .....	7
7.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser .....	7
8.0	Grünflächen.....	7
8.1	Öffentliche Grünflächen.....	7
8.2	Private Grünflächen .....	7
9.0	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	8
9.1	Außenbeleuchtung.....	8
10.0	Leitungsrechte.....	8
11.0	Pflanzgebote + Pflanzbindungen .....	8
11.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	8
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Pflanzenliste</b> .....	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
1.0	Räumlicher Geltungsbereich .....	13
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
2.1	Baukörper, bauliche Anlagen .....	13
2.2	Dachform.....	13
2.3	Dachneigung.....	13
2.4	Dacheindeckung .....	13
2.5	Dachaufbauten .....	13
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung .....	14
2.7	Farbgestaltung.....	14
3.0	Antennen.....	14
4.0	Elektrische Freileitungen .....	14
5.0	Gestaltung der Freiflächen.....	14
5.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	15
6.0	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	15
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>16</b>
<b>G</b>	<b>Rechtsplan</b>	

## A **Satzung**

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **"Röschberg III", OT Liggersdorf**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röschberg III", OT Liggersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röschberg III", OT Liggersdorf, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch  
Art. 1 G zur Änd. kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 19.6.2018 (GBl. S. 221).

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom 24.07.2019
2. den Bauvorschriften vom 24.07.2019

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 24.07.2019

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 24.07.2019

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze

verstößt.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den *18.09.2019*

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister



Ausgefertigt:  
Hohenfels, den *18.09.2019*

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister



## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

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

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

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

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der der maximalen Gesamthöhe (Gh).

## **1.2.4.1 Gesamthöhe**

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 = Gh 8,50 m
- WA 2 = Gh 9,50 m

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe / EFH (Rohfußboden).

## **1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- im WA 1 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- im WA 2 maximal 5 Wohneinheiten je Einzelhaus

festgesetzt.

## **2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

### **2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser.

### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

### **3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Gehweges bzw. der Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird an der Grundstücksgrenze, in der Mitte des Grundstücks.

### **4.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße,
- Gehwege.

**5.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garagen- bzw. Carporteinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

**6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche für die Ableitung, Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgewiesen. Anfallendes Oberflächenwasser ist über einen Regenwasserkanal in diese Fläche einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

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

**8.1 Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**8.2 Private Grünflächen**

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind private Grünflächen als Übergangsbereiche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und als Standort für freiwachsende Hecken festgesetzt.

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

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

**9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**9.1 Außenbeleuchtung**

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der nordöstlich verlaufenden Aue der Mahlspürer Aach aufweisen.

**10.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hohenfels für die Verlegung von Leitungen und Kanälen ausgewiesen.

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

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

Auf den privaten Baugrundstücken sind durch Eintrag im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume in den der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereichen festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Weitere Pflanzgebote für Bäume sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind Pflanzgebote für Sträucher als freiwachsende Hecken festgesetzt.



## **C Hinweise**

### **1. Höhenaufnahmen**

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

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

### **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731161229 oder 017113661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735193777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Es wird empfohlen, möglichst zeitnah im Plangebiet systematische Baggerschürfe unter Aufsicht und Anleitung der Kreisarchäologie anzulegen, um Umfang und Ausdehnung der Bodendenkmale sowie den Aufwand einer möglicherweise notwendigen archäologischen Untersuchung einschätzen zu können und damit Planungssicherheit für die Gemeinde zu schaffen. Für eine weitere Beratung und zeitnahe Umsetzung der Prospektion steht die Kreisarchäologie zur Verfügung.

## 4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## 5. Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Zur Aufstellung / Installation von Klimageräten und Luftwärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen" verwiesen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: <http://www.lai-immissionsschutz.de>

## 6. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag bei größeren verglasten Fassaden und Fensterfronten sind Informationen unter [www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch) erhältlich.

## 6. Sichtfelder

An den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße sind Sichtfelder dargestellt. Einmündungsbereiche sowie Grundstücks-Zu- und Ausfahrten sind beidseitig auf einer Länge von jeweils 3,00 m von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,80 m über der Oberkante Gehweg freizuhalten.

## 7. Landwirtschaft

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

Hohenfels, den 18.09.2019

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 18.09.2019



.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

## D Pflanzenliste

### 1. Laubbäume innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obst-Hochstämme

### 2. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

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

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

## 4. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

## 5. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

## 6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer (Carports und untergeordnete Bauteile)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

[www.bienenweidekatalog-bw.de](http://www.bienenweidekatalog-bw.de)

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

## **E Örtliche Bauvorschriften**

### **Inhalt:**

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

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Röschberg III“, OT Liggersdorf.

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

##### **2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen**

Garagen und Carports sind nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

##### **2.2 Dachform**

Zulässig sind

- im WA 1 Satteldächer, Walmdächer, nach Norden abfallende Pultdächer,
- im WA 2 Satteldächer, Walmdächer.

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

##### **2.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt

25°– 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

##### **2.4 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden glasierte Ziegel bzw. Dachsteine, Metallmaterialien und reflektierende Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

##### **2.5 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m, gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

## **2.6 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

## **2.7 Farbgestaltung**

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

## **3.0 Antennen ( § 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

## **4.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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

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

Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) dürfen eine Grundfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,90 m zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der an den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

**5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

**6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Hohenfels, den

*18.09.2019*

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Hohenfels, den

*18.09.2019*

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

## **F Begründung**

### **Inhalt:**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Verfahren nach § 13b BauGB
  
4. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 4.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee
  
5. Bestand / Nutzung
- 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 5.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 5.3 Denkmalschutz
  
6. Planung
- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Regenwasserbewirtschaftung
  
- 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten
  
- 8.0 Flächenbilanz



# Gemeinde Hohenfels - Bebauungsplan 'Röschberg III', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 24. Juli 2019

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Liggersdorf der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,876 ha und wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker und Grünland,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Acker und Grünland,
- Im Süden von der Straße 'Röschberg' und sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Westen vom Bebauungsplangebiet 'Röschberg II.'



Luftbild LUBW

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte Hanglage auf und fällt nach Nordwesten ab. Die Straße 'Röschberg' stellt den Hochpunkt dar.

Es umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 496 (Teil) - landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker,
- Fl. St. Nr. 176/3 (Teil) - Straßen- und Wegefläche 'Röschberg',
- Fl. St. Nr. 206/2 (Teil) - landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker,
- Fl. St. Nr. 211/2 (Teil) - landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die Gemeinde Hohenfels hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, der sich neben einem aktiven Gemeindeleben durch eine reizvolle Umgebung und die gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Ober-, Mittel- und Unterzentren auszeichnet. Wie in nahezu der gesamten Region Hochrhein-Bodensee werden bezahlbare Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser und mittlerweile auch für den Geschosswohnungsbau nachgefragt. Das unmittelbar an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzende Baugebiet 'Röschberg II' ist fast vollständig bebaut. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines weiteren Wohnquartiers mit ca. 27 Ein- und Zweifamilienhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

### 3.0 Verfahren nach § 13b BauGB

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

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

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

(2) *Im beschleunigten Verfahren*

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

In § 13b BauGB heißt es:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an, die Erschließung kann problemlos über die Straße 'Röschberg' erfolgen.

# Gemeinde Hohenfels - Bebauungsplan 'Röschberg III', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 24. Juli 2019

Schutzgebiete, Schutzkategorien und wesentliche Biotopstrukturen werden von der Planung nicht betroffen. Umweltauswirkungen sind durch Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erwarten.

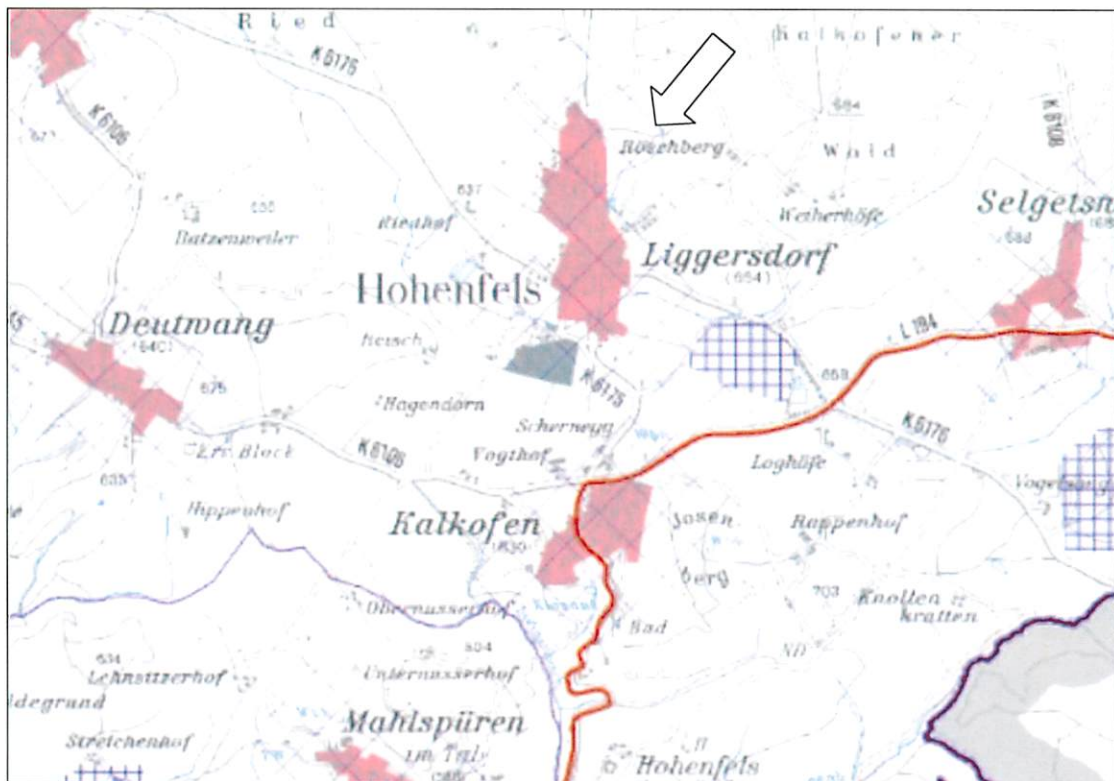
Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

## 4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach dargestellten Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. 13a (2) Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weitere Ausweisungen enthält der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee für das Plangebiet und sein Umfeld nicht.



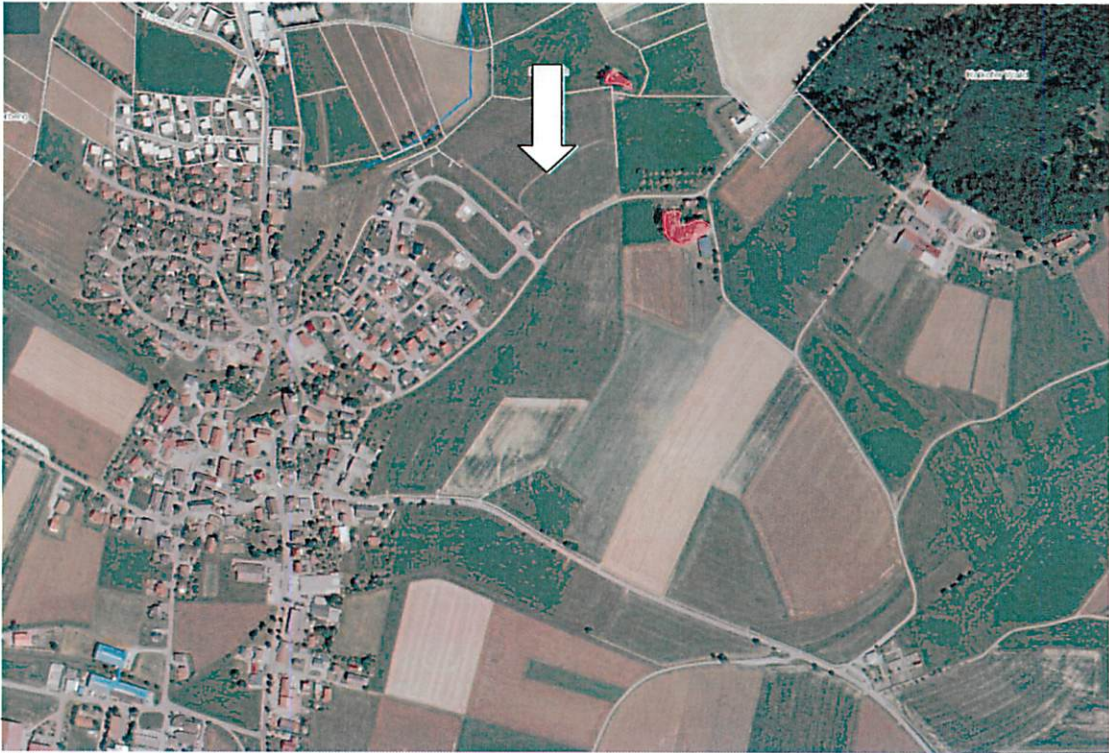
Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

## 5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

### 5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotop bzw. Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

Nordöstlich liegt das geschützte Biotop Nr. 181203350311 – Feuchtgebiet 'Erlenloh'. Es handelt sich um einen von Gehölzen umgebenen Teich, der als Biotop angelegt wurde und mittlerweile teilweise verlandet ist. Der Bereich ist gem. BNatSchG als natürlicher oder naturnaher Bereich stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation geschützt ebenso wie das südöstlich des Geltungsbereichs gelegene Biotop Nr. 181203350312 – Feldgehölze und Tümpel bei Weiherhöfen.

### 5.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft der Liggersdorfer Graben.

Ein südlich gelegenes Regenrückhaltebecken ist als offenes Gewässer kartiert.

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

## 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

Nach Auskunft der Kreisarchäologie / Landkreis Konstanz grenzt das Plangebiet unmittelbar an Flächen an, in denen Siedlungsreste eines römischen Gutshofes des 2./3. JHs. n. Chr. nachgewiesen wurden (Erschließungsabschnitte I und II). Es handelt sich dabei um ein flächiges Bodendenkmal und damit um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Da die archäologischen Bodenfunde unmittelbar bis an die Westgrenze des Plangebietes nachgewiesen sind, ist damit zu rechnen, dass sich das Bodendenkmal weiter ins Plangebiet erstreckt und daher mit archäologische Bodenfunden gerechnet werden muss.

## 6. Planung

Im Südwesten des Plangebietes zweigt eine neue Wohn- / Erschließungsstraße von der Straße 'Röschberg' ab. Sie führt nach Norden in das neue Baugebiet, schwenkt nach Osten ab und bildet zwei Ringstraßen, an denen insgesamt 27 Baugrundstücke für Ein- bis Zweifamilienhäuser und 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser angeordnet sind.

Die Gebäude sind im städtebaulichen Vorentwurf weitgehend nach Süden und Südosten orientiert und ermöglichen damit die optimale Ausnutzung der Solarenergie. Durch die Drehung der Firstrichtungen entsteht ein harmonisches Siedlungsbild. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Stellung der Gebäude – wie auch im benachbarten Bebauungsplangebiet 'Röschberg II' - nicht festgesetzt, um den künftigen Eigentümern eine weitgehende Flexibilität bei der Überplanung ihrer Grundstücke einzuräumen. Angesichts der

## Gemeinde Hohenfels - Bebauungsplan 'Röschberg III', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 24. Juli 2019

energetischen Anforderungen an die Gebäude ist jedoch davon auszugehen, dass die im Vorentwurf gezeigte Süd- bzw. Südost-Orientierung weitgehend eingehalten wird.

Ein zentral angeordneter Spielplatz stellt den Übergang des Wohnquartiers in die Landschaft dar. Ausgedehnte Grünflächen markieren den nördlichen Ortsrand. Sie tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei und nehmen als artenreiche Wiesen mit Baumpflanzungen ökologische Funktionen wahr. Gleichzeitig dienen sie der Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die an das Baugebiet angrenzenden Flächen werden durch zwei nach Norden und Osten verlaufende Wirtschaftswege erschlossen.



Städtebaulicher Vorentwurf (ohne Maßstab)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Zugunsten der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Deshalb sollen auch die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Zudem widersprechen sie teilweise der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage und / oder würden die Erschließungssituation überfordern (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel

zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO**

Mit 0,30 und 0,60 liegen die Werte zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Sie lassen jedoch kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu. So ist beispielsweise auf einem Baugrundstück mit ca. 600 m<sup>2</sup> Größe ein bis zu ca. 180 m<sup>2</sup> großer Hauptbaukörper möglich. Die Nebenanlagen dürfen weitere 90 m<sup>2</sup> umfassen. Auf zwei Vollgeschossen könnten damit zwei großzügige familiengerechte Wohnungen realisiert werden.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Diese Bauweise trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Für die Gebäude werden maximale Gesamthöhen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Dadurch sind flexible Bauweisen und Grundrisse möglich. Sie beträgt im WA 1 8,50 m und im WA 2 (Mehrfamilienhäuser) 9,50 m.

**Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:**

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die offene Bauweise ist zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit durchgehenden Baufenster so definiert, dass bei der Parzellierung der Baugrundstücke flexibel auf Nutzungsanforderungen reagiert werden kann. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an der Höhe der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des Gehwegs.

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten ist im größten Teil des Plangebietes auf zwei je Einzelhaus begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden, die insbesondere am Ortsrand städtebaulich nicht vertretbar wäre. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze und damit die Freiraumstruktur im Plangebiet. Lediglich auf den drei für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücken (WA 2) sind maximal fünf Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet mit einer Fahrbahnbreite von 5 m ausgewiesen. Die Breite des Gehweges beträgt 1,50 m. Dieser Ausbaustandard entspricht dem des angrenzenden Baugebietes 'Röschberg II'. Die vorhandene Straße 'Röschberg' wird derzeit in erster Linie als Wirtschaftsweg / Zufahrt genutzt und muss verbreitert werden. Zwei nach Osten und Norden führende Wegeverbindungen sind mit einer Gesamtbreite von jeweils 5,50 m als Wirtschaftswege ausgewiesen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße Sichtfelder dargestellt.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Leitungsrecht ausgewiesen, das zwischen der Erschließungsstraße und dem nördlichen Grünzug verläuft. Es dient der Verlegung von Kanälen und Leitungen und der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nach Norden.

- **Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll extensiviert und als Grünzug mit artenreichen Wiesen und Baumpflanzungen entwickelt werden. Sie bildet damit den 'grünen' Ortsrand.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft eine private Grünfläche, die den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet ist. Auf ihr sollen freiwachsende Hecken angelegt werden.

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

Auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der neuen Erschließungsstraße Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Bäume auf den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen gepflanzt werden.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind Pflanzgebote für Sträucher als freiwachsende Hecken festgesetzt. Sie bilden ebenfalls Brut- und Nahrungshabitate und gewährleisten die Einbindung der Bebauung in die Landschaft.



# Gemeinde Hohenfels - Bebauungsplan 'Röschberg III', OT Liggersdorf

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 24. Juli 2019



Rechtsplan (ohne Maßstab)

## • Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt und betreffen insbesondere die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Demnach sind Garagen und Carports nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig, um zu vermeiden, dass die Nebenanlagen als 'Anhängsel' wirken und um die ungeordnete Ansammlung verschiedenster Baukörper und Bauteile auf den Grundstücken zu vermeiden.

## Dachgestaltung

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdächer beschränkt, wobei im ausgewiesenen WA1 auch nach Norden abfallende Pultdächer zulässig sind. Flachdächer würden sich nicht in die angestrebte Struktur einfügen. Die Bauvorschrift trägt auch zur 'Außenwirkung' des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Gauben in ihrer Länge beschränkt und müssen einen Mindestabstand zum First aufweisen.

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

### **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende und glasierte Materialien sowie Kunststoffe und Metalle sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

Private Freiflächen / Hausgärten sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unerwünscht. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

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

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder als einfache Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, Damit soll die Durchlässigkeit des Baugebietes gewahrt werden.

### **Stellplätze**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

#### **6.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

#### **6.2. Regenwasserbewirtschaftung**

Im weiteren Verfahren wird für das Plangebiet eine Konzeption zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet. Es sieht die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung unter Berücksichtigung des nördlichen Grünzuges vor.

## 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

### • Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

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

### • Fläche

Die vorliegende Planung führt zu einer Neu-Inanspruchnahme von ca. 2,276 ha bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weitere ca. 1,6 ha werden als öffentliche und private Grünflächen angelegt (siehe auch Pkt. 8.0 – Flächenbilanz).

### • Landschaftsbild

Der Ortsrand verschiebt sich nach Osten. Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung und die Begrenzung der Bauhöhen fügt sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Vorhandene Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt. Der nördliche Grünzug bildet den künftigen 'grünen' Ortsrand und bereichert das Landschaftsbild.

### • Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um Parabraunerde – Braunerde. Der anstehende Oberboden ist stark humos bis mittel humos. Die Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung beträgt 2,5 (mittel bis hoch).

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Standort für die natürliche Vegetation = die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht,  
natürliche Bodenfruchtbarkeit = keine hohe oder sehr hohe Bewertung,  
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = gering bis mittel,  
Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch.

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet = 19.729 m <sup>2</sup> GRZ 0,30	= 5.919 m <sup>2</sup>
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %	= 2.960 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen gem. Flächenbilanz (Pkt. 8.0)	
<u>Straßen, Gehwege, Wirtschaftswege</u>	<u>= 4.174 m<sup>2</sup></u>
	= 13.053 m <sup>2</sup>

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

### • Flora / Fauna

#### Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

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

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Die Artenvielfalt ist entsprechend gering. Die Planung führt zum Verlust der landwirtschaftlichen Kulturpflanzen. Durch die Extensivierung einer ca. 1,4 ha großen Teilfläche des Plangebietes (nördlicher Grünzug) und Pflanzgebote für Bäume und Sträucher wird sich die Artenvielfalt mittelfristig insgesamt erhöhen.

### **Tiere / Geschützte Arten**

Die Ackerflächen sind als potentielles Nahrungshabitat für Vögel und Insekten sowie als Bruthabitat für bodenbrütende Arten einzustufen. Das Umfeld des Plangebietes ist allerdings von ausgedehnten Offenland-Strukturen mit Acker- und Grünlandflächen geprägt. Diese Strukturen nehmen wegfallende Funktionen des Plangebietes wahr, gleichzeitig entsteht mit den künftigen privaten und öffentlichen Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie den entstehenden Hausgärten ein differenziertes Mosaik an Lebensräumen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

### **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' ausgewiesenen Kern- und Suchräume.

#### **• Klima / Luft**

Das Plangebiet hat eine potentielle siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion und dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Kaltluftabfluss erfolgt nach Norden. Mit der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung wird die Kaltluftbildung beeinträchtigt. Gleichzeitig wird die Wärmeabstrahlung erhöht und die Luftfeuchtigkeit reduziert.

Der nördliche Grünzug nimmt jedoch weiterhin Funktionen für das Lokalklima wahr. Die Bäume wirken, zumindest während der Vegetationszeit, zudem sowie als Filter für Staub und Schadstoffe.

#### **• Wasser**

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (öffentliche und private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

#### **• Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung möglicherweise in der Form eines Bodendenkmals betroffen (siehe hierzu Pkt. 5.3). Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Der Verlust der Ackerflächen ist nicht ausgleichbar.

#### **• Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Der nördliche Grünzug wertet das Wohnumfeld deutlich auf.

Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

### Fazit

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

- die Extensivierung des nördlichen Teils des Plangebietes und die Entwicklung zu einem Grünzug mit artenreichen Wiesen und Baumpflanzungen,
- die Anlage freiwachsender Hecken entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

### 8. Flächenbilanz

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	19.729 m <sup>2</sup> = 51 %
Öffentliche Grünflächen / nördlicher Grünzug	13.728 m <sup>2</sup> = 35 %
Öffentliche Grünflächen / Spielplatz	683 m <sup>2</sup> = 2 %
Private Grünflächen	446 m <sup>2</sup> = 1 %
Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließungsstraße	3.038 m <sup>2</sup> = 8 %
Wirtschaftswege	300 m <sup>2</sup> = 1 %
<u>Gehwege</u>	<u>836 m<sup>2</sup> = 2 %</u>
gesamt	38.760 m <sup>2</sup> = 100 %