

Gemeinde Hohenfels

Bebauungsplan

‘Röschberg Nord’, OT Liggersdorf

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt

A	Satzung	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB).....	5
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.....	8
8.1	Öffentliche Grünflächen	8
8.2	Private Grünflächen.....	8
9.0	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
9.1	Außenbeleuchtung.....	8
9.2	Schutz vor Vogelschlag.....	9
9.3	Bodenschutz.....	9
10.0	Pflanzgebote + Pflanzbindungen	9
11.1	Anpflanzen von Bäumen	9
C	Hinweise.....	10
D	Pflanzenliste.....	12
E	Örtliche Bauvorschriften.....	14
1.0	Räumlicher Geltungsbereich	14
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
2.1	Baukörper, bauliche Anlagen	14
2.2	Dachform.....	14
2.3	Dachneigung.....	14
2.4	Dacheindeckung.....	14
2.5	Dachaufbauten	15
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung	15
2.7	Farbgestaltung.....	15
3.0	Antennen.....	15
4.0	Elektrische Freileitungen	15
5.0	Gestaltung der Freiflächen	15
5.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	16
6.0	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	16
F	Begründung.....	17
G Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Röschberg Nord", OT Liggersdorf

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 20.09.2023 den Bebauungsplan "Röschberg Nord", OT Liggersdorf, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.02.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.
01.01.2023,
- 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 14. Juni 2021
(BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

§ 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 20.09.2023
2. den Bebauungsvorschriften vom 20.09.2023

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 20.09.2023

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 20.09.2023

§ 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.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 30.10.2023

.....
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)

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.

Gem. § 19 (4) Nr. 3. wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden darf.

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. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

Für die Teile des Plangebietes, in denen ein Vollgeschoss zulässig ist, kann ein weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dem städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

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:

- Gh = 9,00 m.

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

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

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 und Doppelhäuser.

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)

Bei Neubebauungen darf die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

Bei vorhandenen Gebäuden gilt der Bestand.

Abweichungen nach oben sind bis zu maximal 0,10 m zulässig.

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, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports darf der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 15,00 m betragen.

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit eine maximale Zufahrtsbreite von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt 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.

Innerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen für Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig.

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 Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Alternativ sind Retentionsraumzisternen zulässig. Das zurückgehaltene Speichervolumen kann für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Der rechnerische Nachweis ist durch eine Berechnung gem. DWA-Regelwerk A-138 zu erbringen. Die erforderlichen Notüberläufe können an den im Plangebiet verlegten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

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

8.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Wiesenflächen mit Gewässerrandstreifen und Baum- und Strauchpflanzungen

festgesetzt. Sie sind mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Grünfläche entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Plangebietes mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecke gem. Pflanzenliste.

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

Außenbeleuchtungseinrichtungen und die Beleuchtungsstärken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gartenbeleuchtungen zur Dekoration und Effektbeleuchtungen sind nicht zulässig. Beleuchtungskörper sind, soweit möglich, mit Bewegungsmeldern zu steuern, alternativ ist eine stufenweise Abdimmung der Beleuchtung, abgestuft ab 22 Uhr und 23.30 Uhr, zulässig.

Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke und keine Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Zulässig sind niedrige Farbtemperaturen von 1700 – 2400 K_{max}.

Beleuchtungskörper sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

9.2 Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck). Es ist der neueste Stand der Wissenschaft für Glasflächen anzuwenden (<http://vogelglas.vogelwarte.ch>)

9.3 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

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 (einschließlich von Baugrunduntersuchungen und Erschließungsmaßnahmen) ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. **Der Abtrag des Oberbodens und eventueller Deckschichten hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie oder des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu erfolgen.** Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Dies ist bei der Terminplanung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

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. Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen

6. 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 Schallleistungspegel 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>

7. Schutz vor Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag bei größeren verglasten Fassaden und Fensterfronten sind Informationen unter www.vogelwarte.ch erhältlich.

8. Landwirtschaft

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

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 30.10.2023

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



D Pflanzenliste

1. Laubbäume innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, an Straßen und im Bereich von Stellplätzen

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

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 Süd“, 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 oder gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig sind

- Satteldächer,
- Walmdächer,

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

Bei Verbindungsbauten zwischen Baukörpern bzw. Bauteilen mit Satteldach sind ebenfalls extensiv oder intensiv 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. 15°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2.4 Dacheindeckung

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

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 m² 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.

Terrassenförmig angeordnete Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Die Fläche zwischen den Mauern ist zu begrünen. Stützmauern müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

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 mit einem Fugenanteil von mindestens 25% 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,
- Stabmattenzäune.

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

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,80 m betragen.

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

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 60 m²,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m².

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dem nicht städtebauliche Belange entgegenstehen.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den 30.10.2023

.....
F. Zindeler, Bürgermeister



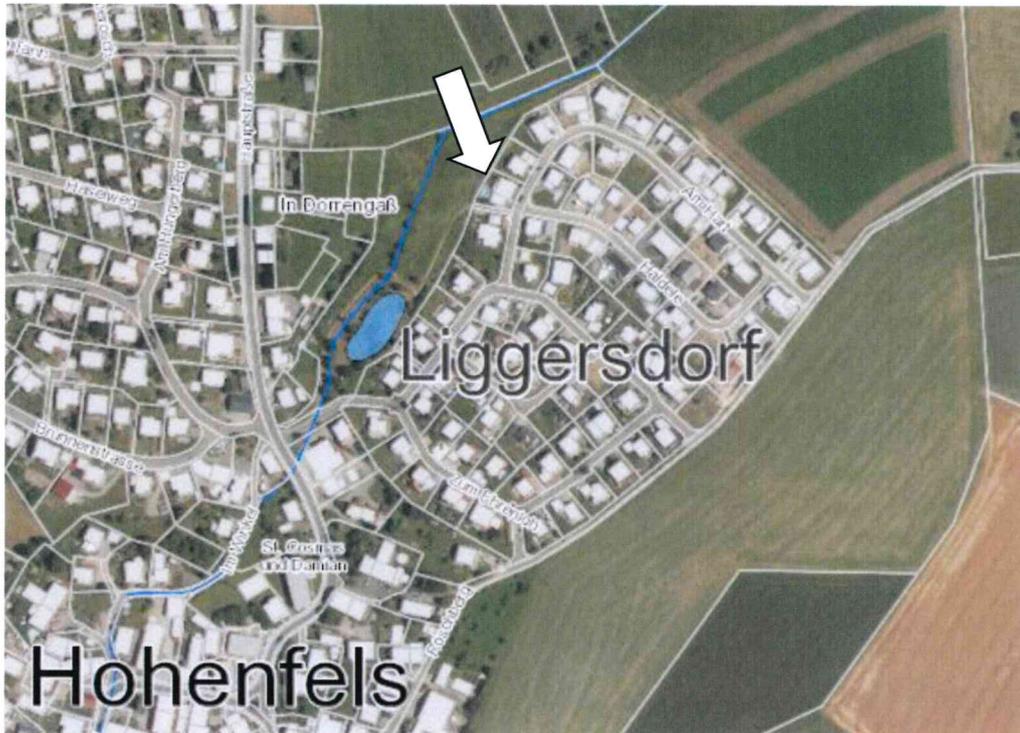
F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Verfahren gem. § 13a BauGB
4. Bestand / bestehende Bebauungspläne
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
5. Planung / Planungsinhalte
- 5.1 Rechtsplan
- 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

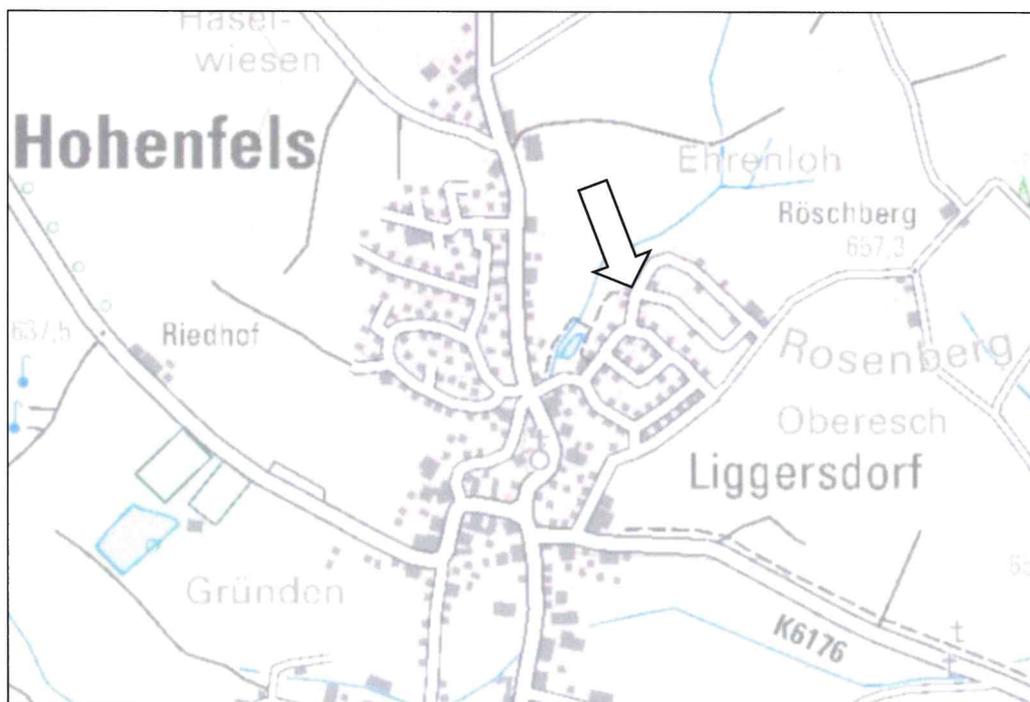
1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Liggersdorf der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es umfasst den Geltungsbereich der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne 'Röschberg I' und 'Röschberg II' mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 8,055 ha.



Luftbild LUBW

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



Lageplan (Quelle: LUBW)

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Gebiet 'Röschberg' ist der zentrale Wohnungsbauschwerpunkt der Gemeinde Hohenfels und besteht aus den Bebauungsplänen 'Röschberg I' (rechtskräftig seit 2010), 'Röschberg II' (rechtskräftig seit 2015), 'Röschberg III' (rechtskräftig seit 2019) und 'Röschberg Süd' (rechtskräftig seit Juni 2023).

Die beiden Gebiete 'Röschberg I' und 'Röschberg II' sind mittlerweile vollständig bebaut und haben sich insgesamt zu einem harmonischen und qualitätvollen Wohngebiet entwickelt, das in naher Zukunft durch das südwestlich angrenzende Gebiet 'Röschberg Süd' ergänzt wird.

Bei Anträgen für Um- oder Erweiterungsbauten ist es für die betroffenen BürgerInnen oftmals nur schwer nachvollziehbar, dass es trotz des augenscheinlich zusammenhängenden Gesamtgebietes unterschiedliche Festsetzungen aufgrund von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen gibt. Die beiden Geltungsbereiche sollen deshalb zu einem Gesamt-Bebauungsplan zusammengefasst werden, für den einheitliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Diese Regelungen orientieren sich weitgehend an denen des aktuellsten Bebauungsplanes 'Röschberg Süd'. Sie wurden aufgrund der Erfahrungen aus den letzten Jahren bei der Umsetzung der Gebiete nach intensiven Diskussionen vom Gemeinderat beschlossen und sollen zu einer vereinfachten Anwendung und größerer Transparenz des Planwerkes führen. Darüber hinaus tragen einzelnen Festsetzungen, z. B. zur zulässigen Geschossflächenzahl und zur Gesamthöhe der Gebäude zu einer verbesserten Ausnutzung der Grundstücke und damit zu einem sparsameren Umgang mit knappen Bauflächen bei.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Planteil zur 14. FNP-Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Stockach

3.1 Verfahren gem. § 13a BauGB

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

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

- 1. weniger als 20.000 m².....*
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² 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.....*
- 3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu, bei der Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne 'Röschberg I' und 'Röschberg II' handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die gleichzeitig zu einer behutsamen und gebietsverträglichen Nachverdichtung führt.

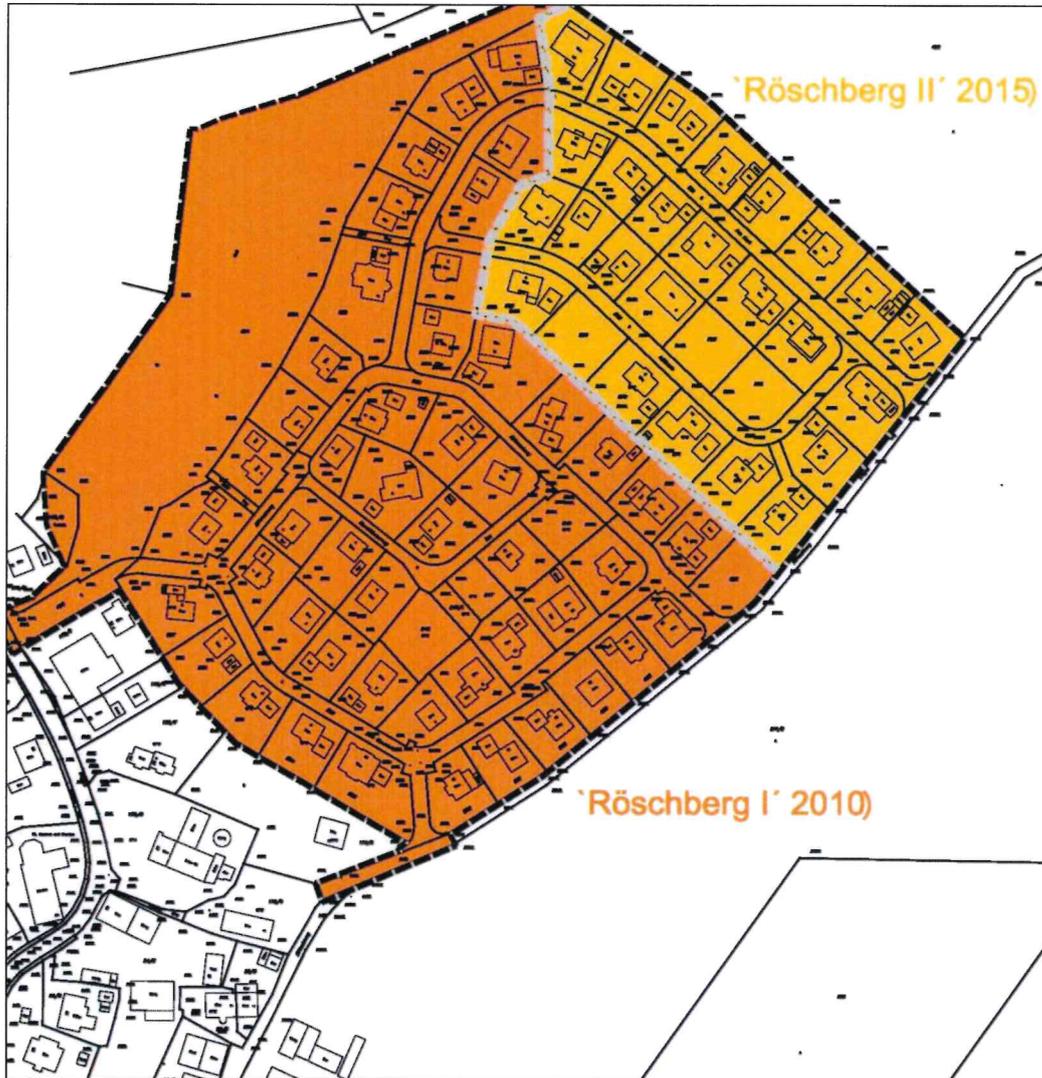
Das in beiden Plänen ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,74 ha. Die Grundflächenzahl ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit 0,30 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Die Erschließung des Plangebietes kann problemlos über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erfolgen.

Geschützte Biotope und andere Schutzkategorien, prägende Landschaftselemente und offene Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bestehen in erster Linie aus Hausgärten und öffentlichen Grünflächen, die von der Planung nicht verändert werden. Der Bestand wurde bewertet, Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7. BauGB genannten Belange bzw. Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

4. Bestand / bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen, die im nachfolgenden Lageplan dargestellt sind. Die jeweiligen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften finden sich in den Tabellen ab der Seite 26.



Lageplan mit den Geltungsbereichen der beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne

In dem seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Röschberg I' werden neben einem Allgemeinen Wohngebiet ausgedehnte öffentliche Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung des Bauquartiers und der Regenwasserbewirtschaftung.

Das Allgemeine Wohngebiet ist in fünf Bereiche eingeteilt, die teilweise unterschiedliche Grund- und Geschossflächenzahlen aufweisen und ein- oder zwei Vollgeschosse zulassen.

Das ausgewiesene Straßennetz ist an den Ortskern von Liggersdorf angebunden und stellt die Grundlage für alle erschließungstechnischen Weiterentwicklungen im Gesamtgebiet 'Röschberg' dar. Es findet im Bebauungsplan 'Röschberg II' seine Fortsetzung, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet enthält, das jedoch nur eine Nutzungsschablone umfasst.

Das Gebiet wird im Norden durch eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine freiwachsende Hecke begrenzt.



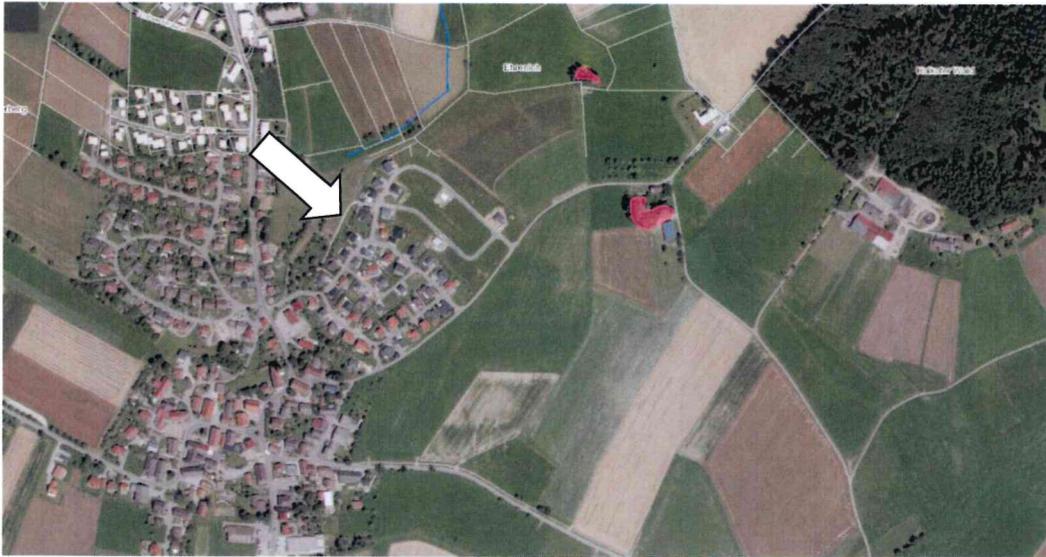
Rechtsplan 'Röschberg I'



Rechtsplan 'Röschberg II'

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope bzw. Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

4.2. Gewässer / Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft das 'Weiherbächle' und westlich der Erlenlohgraben.

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

4.3 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

Westlich des Plangebietes liegen innerhalb des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplanes 'Röschberg Süd' Flächen, in denen Siedlungsreste eines römischen Gutshofes des 2./3. JHs. n. Chr. nachgewiesen wurden. Es handelt sich dabei um ein flächiges Bodendenkmal und damit um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Rechtsplan

Im zeichnerischen Teil des neuen Bebauungsplanes 'Röschberg Nord' sind quartiersbezogene, durchgehende Baufenster ausgewiesen, die eine flexible Bebauung der Grundstücke zulassen. Möglich sind auch – je nach Grundstücksgröße – Erweiterungen der bestehenden Gebäude.

Das Plangebiet ist insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in den bestehenden Bebauungsplänen ausgewiesenen Verkehrsflächen werden unverändert übernommen.

Pflanzgebote für Bäume sind lediglich im Bebauungsplan 'Röschberg I' enthalten, die ebenfalls, wie auch das im Bebauungsplan 'Röschberg II' enthaltene Pflanzgebot für eine freiwachsende de Hecke, übernommen wurden.



Rechtsplan 'Röschberg Nord'

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

In der auf Seite 29 folgenden Tabelle sind die jeweiligen wesentlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und die Festsetzungen für den Bebauungsplan 'Röschberg Nord' gegenübergestellt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen sind, weil sie die Erschließungssituation überfordern und dem bestehenden Gebietscharakter widersprechen würden. Um die Ortskerne zu stärken, sollten diese bevorzugt dort angesiedelt werden.

Die Grundflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse bleiben unverändert, die Geschossflächenzahl wurde bei der eingeschossigen Bauweise moderat auf 0,6 erhöht. Die Festsetzung einer um 0,90 m erhöhten Gesamthöhe der Gebäude trägt den gestiegenen Wärmedamm-Anforderungen Rechnung und lässt die flexiblere Ausnutzung des Dachgeschosses zu.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser möglich sein. Hausgruppen würden sich nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen. Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Zur Begrenzung der Flächenbefestigung bzw. – versiegelung und um überlange Zufahrten auf den Baugrundstücken zu vermeiden, wurde eine planungsrechtliche Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze und Garagen aus dem aktuellen Bebauungsplan 'Röschberg Süd' übernommen.

Aufgrund aktueller Rechtsvorschriften enthält der Textteil eine Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Änderungen / Ergänzungen betreffen in erster Linie die Dachneigungen und Dachaufbauten. Sie unterstützen das Planungsziel einer flexibleren und verbesserten Ausnutzung der Dachgeschosse. Vorschriften zur Fassaden-, Wand- und Farbgestaltung sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Mit den Bauvorschriften Gestaltung von Einfriedungen soll die Durchlässigkeit des Gebietes und sein Charakter als begrüntes Wohnquartier erhalten werden.

Dem Bebauungsplan sind Hinweise und eine Pflanzenliste beigefügt.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße. Die Lebensrealität zeigt, dass Wohnungen ab einer bestimmten Größe fast immer von mehreren Personen oder Familien bewohnt werden, die im ländlichen Raum meist zwei Fahrzeuge nutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht. Für kleinere Wohnungen, oftmals sog. 'Einliegerwohnungen' erscheint dagegen der Nachweis eines Stellplatzes ausreichend.

Planungsrechtliche Festsetzungen	Röschberg I (15.09.2010)	Röschberg II (22.04.2015)	Neu: Röschberg Nord (2023)
Art der baulichen Nutzung	WA Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig	WA Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig	WA Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Überwiegend 0,3, kleinere Teilbereiche mit 0,4
Grundflächenzahl	0,3 - 0,4	0,3	
Geschossflächenzahl	0,5	0,5	0,6
Zahl der Vollgeschosse	I - II	II	I – II, bei einem festgesetzten Vollgeschoss kann ein zweites Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.
Bauweise	offene Bauweise Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser	offene Bauweise Einzelhäuser	offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
Wandhöhe	4,10 m, 5,80 m	---	---
Firsthöhe	8,10 m	8,10 m	9,00 m
Firstrichtung	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt	nicht festgesetzt
Erdgeschoss-Fußbodenhöhe	Festlegung gem. Straßenbauentwurf	bis 50 cm über der Mitte des Grundstücks am Gehweg bzw. an der Erschließungsstraße	Bestand für Neubebauungen = max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses
Zahl der Wohneinheiten	max. 2 WE	---	max. 2 Wohneinheiten
Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	Festlegung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze	---	Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports darf der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 15,00 m betragen. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen zur Straßenseite hin in ihrer Gesamtheit eine maximale Zufahrtsbreite von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt 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. Innerhalb der Baufenster sind bauliche Anlagen für Stellplätze, Garagen und Carports mit einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften	Röschberg I (15.09.2010)	Röschberg II (22.04.2015)	Neu: Röschberg Nord
Dachform	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach als Ausnahme	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	21° - 45°, 25° - 45°, 30° - 45°	24° - 38°	25° - 45°
Dachdeckung	Nicht gleißendes Bedachungsmaterial	Flachdächer und flachgeneigte Dächer dürfen begrünt werden	Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.
Dachaufbauten	Spitz- und Schleppegaupe, Dacheinschmitte + Wiederkehre, maximal 1/2 der Dachlänge, Höhe maximal 50 cm unter OK First	ab 30° Dachneigung, maximal 1/3 der Dachlänge	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig. Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Gebäude – Fassaden, bauliche Anlagen	Gedackte Farböne, grelle Farböne sind ausgeschlossen	Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben sind nicht zulässig	Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien. Energiegewinnungsanlagen sind zulässig. Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.
Werbeanlagen	---	Nur im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder mit dem Namen der dort ansässigen Firma, keine Werbeanlagen auf Dachflächen, keine Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht	---
Einfriedungen	Holzäune, Hecken, Sockelmauern max. 20 cm hoch, am Straßenrand Gesamthöhe (Sockel + Zaun) maximal 0,80 m hoch, Hecken maximal 1,00 m hoch, Stacheldraht und Nadelgehölze sind unzulässig	Holzäune, Hecken, Sockelmauern max. 20 cm hoch, am Straßenrand Gesamthöhe (Sockel + Zaun) maximal 0,80 m, Hecken maximal 1,00 m hoch, Stacheldraht und Nadelgehölze sind unzulässig	freiwachsende und geschnittene Hecken, einfache Zäune, maximal 1,00 m hoch, nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Kunststoffmaterialien, Gabionenwände und massive Mauern. Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,80 m betragen.
Stellplätze	2 je Wohneinheit	---	1 Stellplatz je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 60 m ² , 2 Stellplätze je Wohneinheit bei Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m ² .

7. Flächenbilanz / städtebauliche Kennzahlen

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	5,740 ha = 71,3 %
Verkehrsflächen	0,845 ha = 10,5 %
Öffentliche Grünflächen	1,350 ha = 16,8 %
Private Grünflächen	0,120 ha = 1,4 %
gesamt	8,055 ha = 100 %