

Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Gründen – 2. Änderung`, OT Liggersdorf

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



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BD
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die

Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Gründen – 2. Änderung`, OT Liggersdorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am 18.12.2019 für den Bereich `Gründen – 2. Änderung`, OT Liggersdorf unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgende 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.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Abrundungssatzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Abrundungssatzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1:500 vom 27. Mai 2020
2. dem textlichen Teil der Satzung vom 27. Mai 2020

Der Satzung sind als Anlage beigefügt:

1. Begründung der Abrundungssatzung vom 27. Mai 2020

§ 3

Ergänzungsflächen

Innerhalb der in § 1 in dieser Satzung festgelegten Grenzen wird gem. § 34(4) Nr. 3. festgesetzt, dass Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

§ 4

Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 (5) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise mit einem Einzelhaus.

2.0 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Auf dem Baugrundstück ist eine abwirtschaftbare Retentionsraumzisterne mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 5,00 m³ nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht (Rasenmulde) oder Filtereinrichtungen in diese Zisternen einzuleiten.

§ 5

Inkrafttreten

Die Abrundungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hohenfels, den

06.06.2020



Ausgefertigt:

Hohenfels, den 27.05.2020

F. Zindeler, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Gestaltung der Freiflächen
- 3.0 Verfahrensvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich der Abrundungssatzung `Gründen – 2. Änderung`, OT Liggersdorf.

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

Außer direkten Zufahrten und Hauszugängen sind sonstige Stellflächen und Nebenflächen nicht vollversiegelt herzustellen, sondern mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, Geotextilschotter, Kiesbelag oder Rasengitterplatten.

Die restlichen Flächen sind als Grünanlagen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Kies- und Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig. Steinmauern oder Gabionenaufschüttungen in einer Höhe von mehr als einem Meter sind nicht zulässig. Gabionenaufschüttungen von unter einem Meter Höhe dürfen nicht aus dunklen Steinen bestehen.

Es ist mindestens ein gebietsheimischer standortgerechter Baum pro Garten zu pflanzen. Dieser ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.0 Verfahrensvorschriften

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinn von § 75 handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 06.06.2020



Ausgefertigt:

Hohenfels, den 27.05.2020

F. Zindeler, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

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

Dem 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.

4. Erdaushub / Bodenschutz

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

5. Artenschutz

Um die Zerstörung von Lebensstätten, die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Bau-, Umbau- und Abrissarbeiten durch fachlich geeignete Personen die Artenschutzbelange zu prüfen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September).

Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume mit Baumhöhlen auch außerhalb dieser Zeit durch eine sachkundige Person auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Gebäude sind vor Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausbesatz /Vogelbrutstätten zu überprüfen. Werden Individuen /Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Konstanz abzustimmen.

Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustellen (an denen nicht gearbeitet wird) insbesondere in der Zeit vom 01.03 bis 30.09. und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte mit „insektenfreundlichen“ Lampen (Lichtpunkt liegt innerhalb der Leuchte, eine seitliche und eine Abstrahlung nach oben ist verhindert, die Farbtemperatur sollte um oder unterhalb von 3000 Kelvin liegen) erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht angestrahlt werden.

6. Schutz gegen Vogelschlag

Großflächige Fensterfronten sind gegen Vogelschlag zu sichern. Informationen/Lösungsvorschläge gegen Vogel- und ggf. Fledermausschlag kann der Bauherr der Broschüre / den Internethinweisen der Vogelwarte Sempach/ Schweiz (www.vogelwarte.ch) entnehmen.

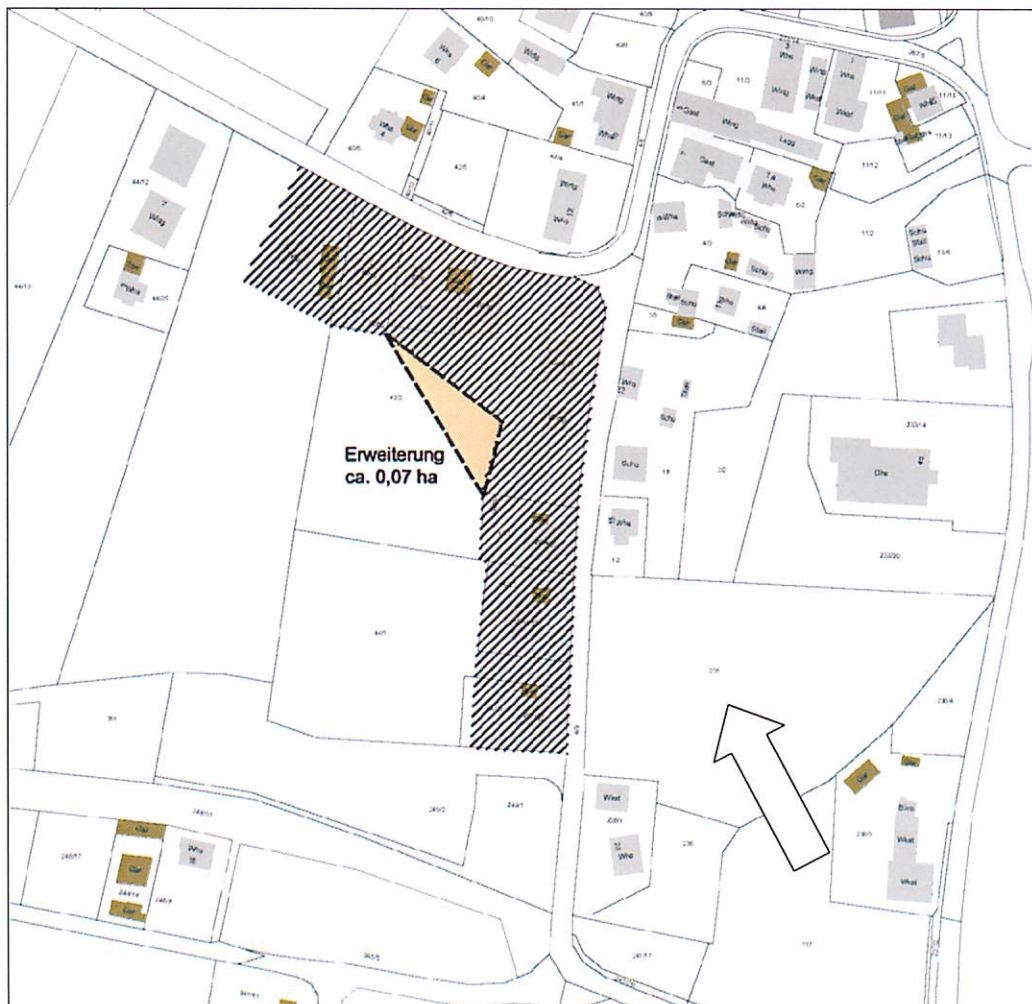
Begründung
zur Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB
'Gründen – 2. Änderung', OT Liggersdorf

Inhalte:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
- 3.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee
- 4.0 Bestand / Nutzung
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 5.0 Planung
- 5.1 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten
- 7.0 Örtliche Bauvorschriften

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Liggersdorf der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz und umfasst eine ca. 700 m² große Teilfläche der Grundstücke Fl. St.- Nr. 43/2 und 43/6. Die Fläche schließt unmittelbar an den Geltungsbereich der Abrundungssatzung 'Gründen' an (im Lageplan schraffiert).



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Für den Bereich zwischen der Ortsstraße und der Straße `Im Gründen` wurde 1994 die Abrundungssatzung `Gründen` gem. § 34 (4) Nr. 3. erlassen. Demnach können einzelne Außenbereichsflächen durch eine Satzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

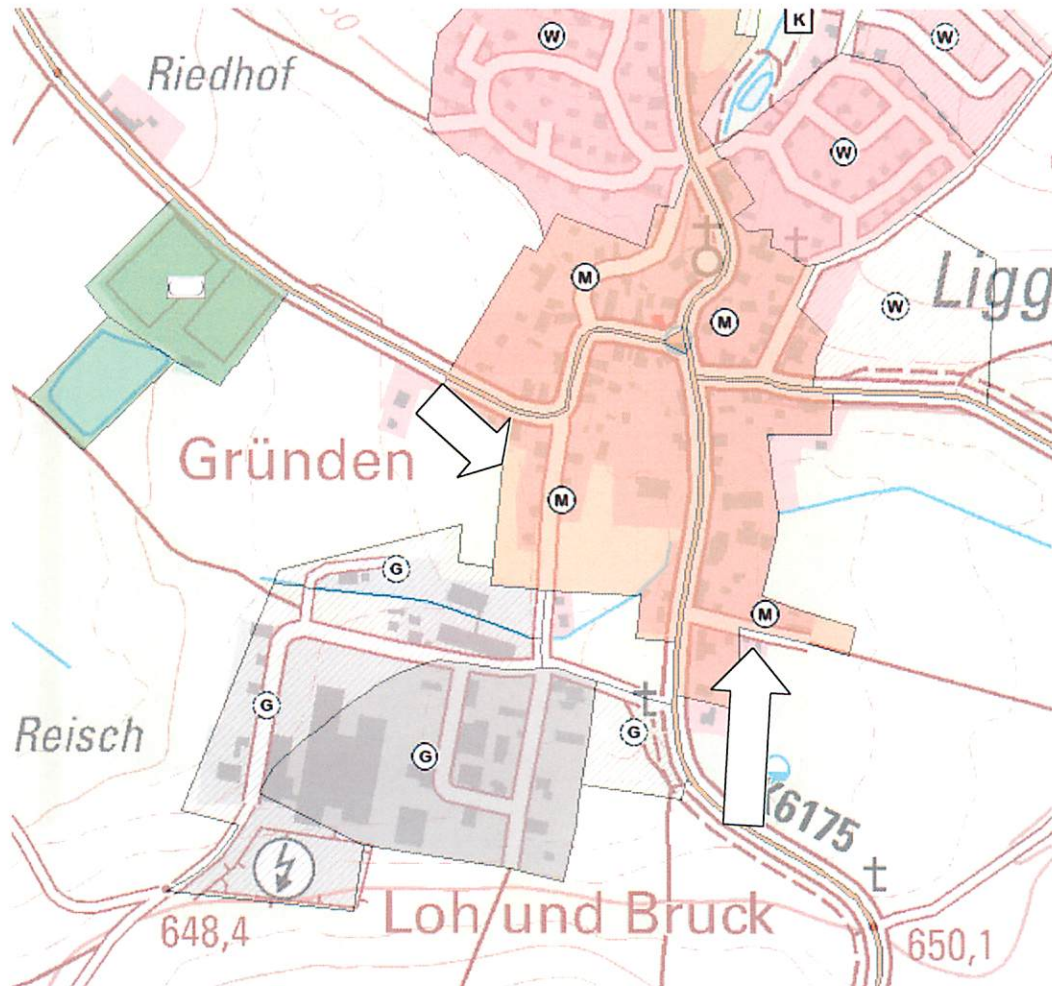
Die Satzung umfasst jedoch nur die unmittelbar an den Straßen gelegenen Grundstücke bzw. deren Teilbereiche. Für das Grundstück Fl. St. Nr. 43/2 liegt mittlerweile ein Bauwunsch vor, der die Abgrenzung der Abrundungssatzung nach Westen geringfügig überschreitet. Das Vorhaben fügt sich in die Siedlungsstruktur ein und erscheint städtebaulich vertretbar. Die geltende Abrundungssatzung soll daher um eine ca. 700 m² große Fläche erweitert werden.

Die Voraussetzungen gem. § 34 (5) Nr. 1. - 3. für die Aufstellung einer Satzung liegen vor:

1. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Neubebauung erscheint aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes unproblematisch.
2. Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

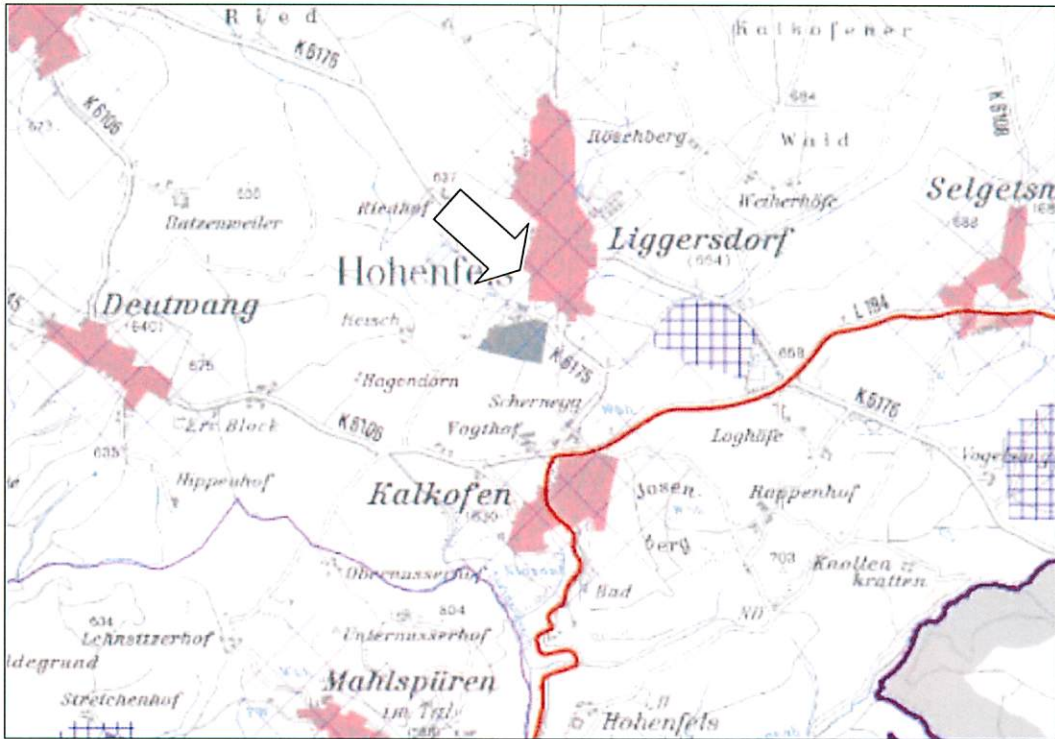
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach liegt das Plangebiet innerhalb der gemischten Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2. BauNVO, die entlang der Ortsstraße und der Straße 'Im Gründen' dargestellt sind. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Siedlungslage von Liggersdorf, 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 (ohne Maßstab)

4.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist Teil der Freiflächen eines an der Ortsstraße gelegenen gastronomischen Betriebes und grenzt unmittelbar an eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche an.

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope und Gewässer.

5.0 Planung

Die Abrundungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 700 m² und grenzt unmittelbar an die Ortslage von Liggersdorf an. Sie ermöglicht in diesem Bereich die Errichtung eines freistehenden Gebäudes. Die Erschließung kann problemlos über die Ortsstraße erfolgen.

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und seiner Bauweise in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, enthält der Textteil der Satzung die nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen:

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

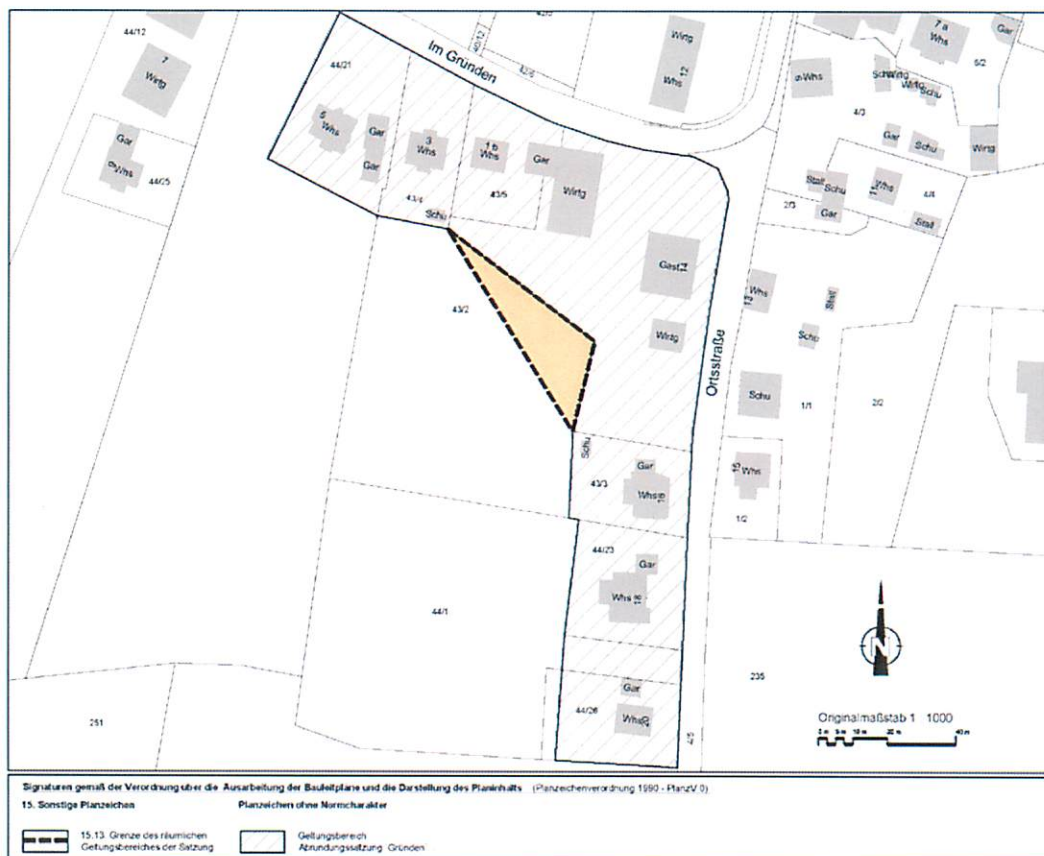
Die offene Bauweise lässt ein freistehendes Einzelhaus mit einem familiengerechten Grundriss zu, das sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht die flexible Nutzung des Gebäudes und unterschiedliche Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen). Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls durch zweigeschossige Häuser gekennzeichnet.

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

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserabfluss und die Grundwasserneubildung ist festgesetzt, dass eine abwirtschaftbare Retentionsraumzisterne nachgewiesen werden muss.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der Ortslage von Liggersdorf verlegt ist.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Voraussetzung für die Satzung ist gem. § 34 (5) Nr. 3., dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. B) genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG). Diese Voraussetzung ist mit der vorliegenden Planung gegeben, da sie keine der genannten Schutzkategorien bzw. Schutzgebiete berührt. Ebenso sind Such- und Kernräume des Fachplans `Landesweiter Biotopverbund` von der Planung nicht betroffen.

Darüber hinaus sind gem. § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der direkten Anbindung an die unmittelbare Ortslage und des Fehlens prägender bzw. wertgebender Biotop- und / oder Vegetationsstrukturen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Wasser', 'Klima / Luft', 'Flora / Fauna' sowie auf geschützte Arten nicht zu erwarten. Der potentielle Eingriff in das Schutzgut 'Boden' ist nicht erheblich.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden. Diese Punkte sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, weil sich das nur ca. 0,07 ha große Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich sind.

6.0 Örtliche Bauvorschriften

Gärten sind wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur im ländlicher Raum. Sie prägen das Orts- und Straßenbild und nehmen gleichzeitig zahlreiche ökologischen Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate und kleinklimatische Ausgleichsflächen wahr. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung werden deshalb örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Freiflächen erlassen, wonach nicht überbaute / befestigte Flächen als Grünflächen anzulegen sind und die für das Ortsbild und für ökologische Funktionen unwirksamen 'Schottergärten' unzulässig sind.

Hohenfels, den 27.05.2020



.....
F. Zindeler, Bürgermeister