Gemeinde Deggenhausertal
Bodenseekreis

Bebauungsplan
„Im Espen II“

Verfahren nach § 13b BauGB

im Deggenhausertal – Grünwangen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dettenseer Straße 23 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜRO GFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 19.05.2020 - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO und § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 4 BauNVO sowie § 13 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

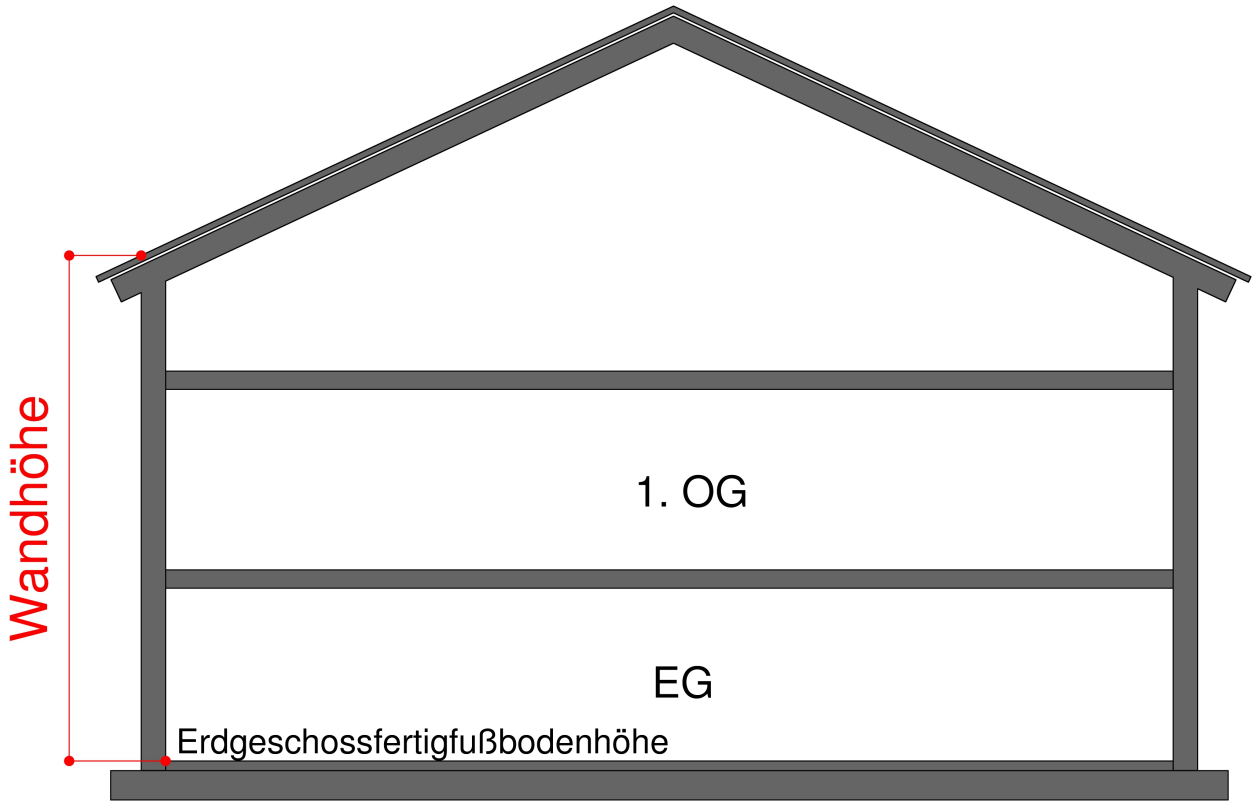
	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☐	☒
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☐	☒
Anlagen für Verwaltungen	☐	☐	☒
Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

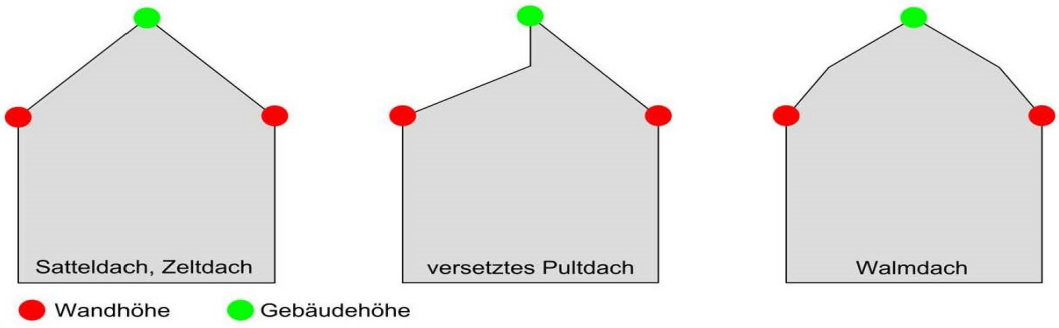
3.1. Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung einer minimalen (WH-min) und maximalen Wandhöhe (WHmax) begrenzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemäß der nachstehenden Skizze.

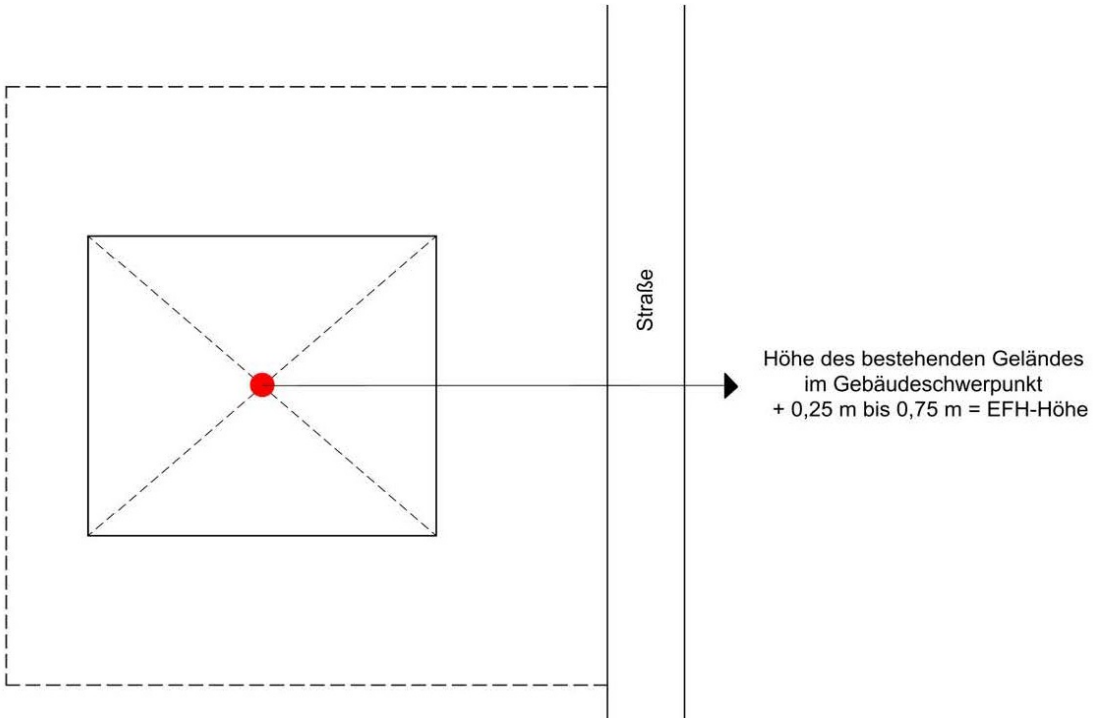


Die nachfolgend dargestellten Punkte werden als Wand- und Gebäudehöhe der verschiedenen Dachformen definiert:



Die Höhenlage der EFH wird wie folgt festgesetzt:

- Als EFH gilt der Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes plus mindestens 0,25 m bis maximal plus 0,75 m über dem bestehenden Gelände (vgl. untenstehende Skizze)



Weitergehende Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der EFH können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die topographischen Verhältnisse dies nach erfolgter Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfordern.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf Grundlage von § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 100 vom Hundert - bezogen auf die im Planteil festgesetzte Grundfläche - überschritten werden.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt und wird als Höchstwert festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) und die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise (a) sind ausschließlich Kettenhäuser zulässig, wobei ein Kettenhaus aus einem Wohnhaus und einer Garage besteht. Es sind Gebäude und Garagen ohne seitlichen Grenzabstand entlang der festgesetzten Baulinie zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge kann über 50 m betragen.

4.2. Stellung der baulichen Anlagen, Firstrichtung

Gebäudewände dürfen nur parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße oder parallel oder senkrecht zu einer an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksseite errichtet werden.

Die Firstrichtung der Gebäude in WA 1 und WA 2 ist entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. In WA 3 sind alle Firstrichtungen zulässig.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für WA 1 und WA 3 gilt:

- Garagen, Stellplätze und Carports sind - mit Ausnahme der festgesetzten Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.
- Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für WA 2 gilt:

- Stellplätze sind- mit Ausnahme der festgesetzten Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Entlang der Baulinie sind Carports unzulässig.

5.2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Für Nebenanlagen gilt:

- Entlang der festgesetzten Baulinie in WA 2 sind Nebenanlagen unzulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Plangebiet dienen. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche dürfen diese jedoch nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
- Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.
- Aufbauten (z. B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung) zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt.

- Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte ist entsprechend dem Planteil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind entsprechend dem Planteil festgesetzt. Jegliche Einfriedungen und Anpflanzungen sind auf diesen Flächen nur bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Hochbauten jeglicher Art sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

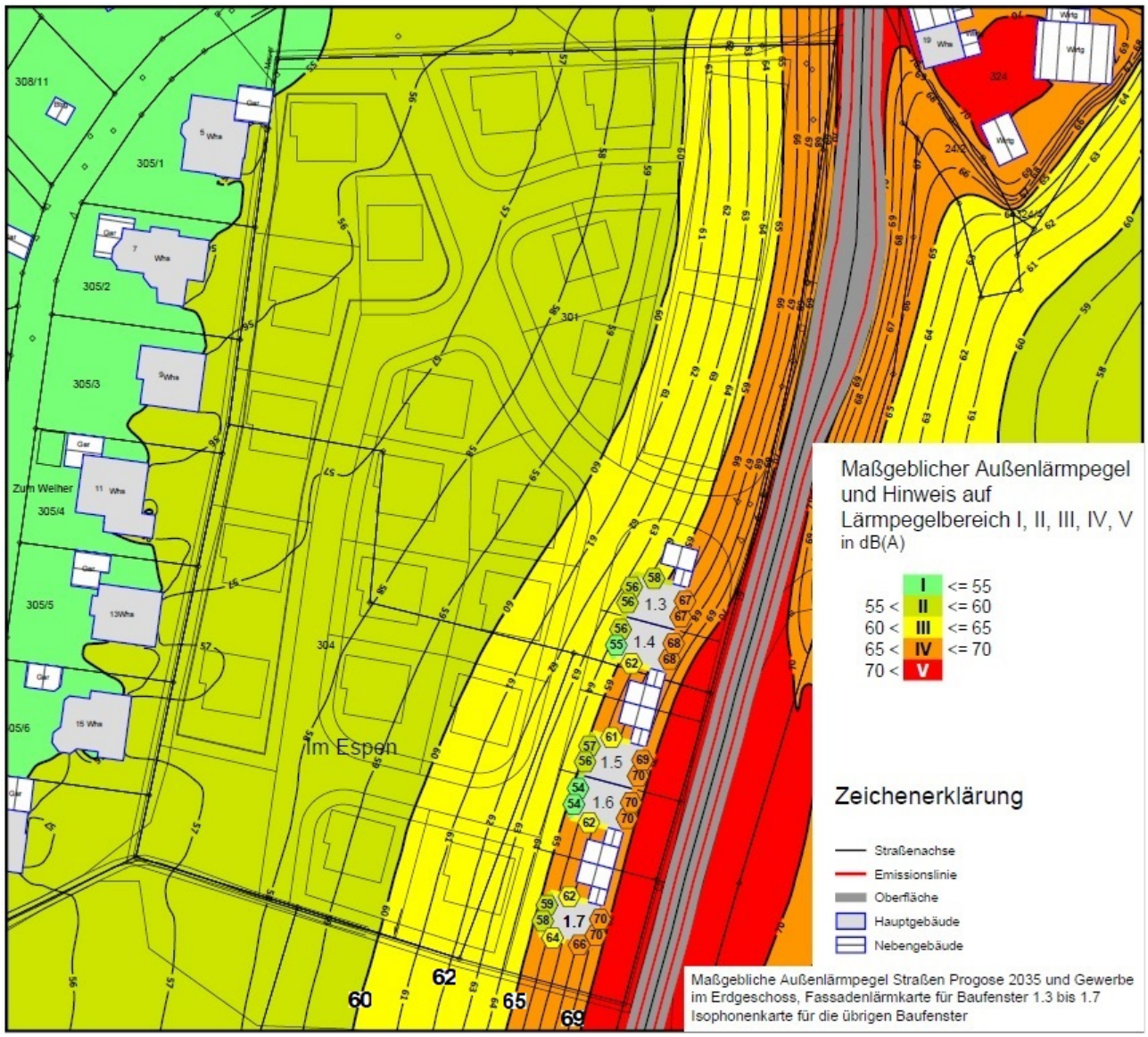
10. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

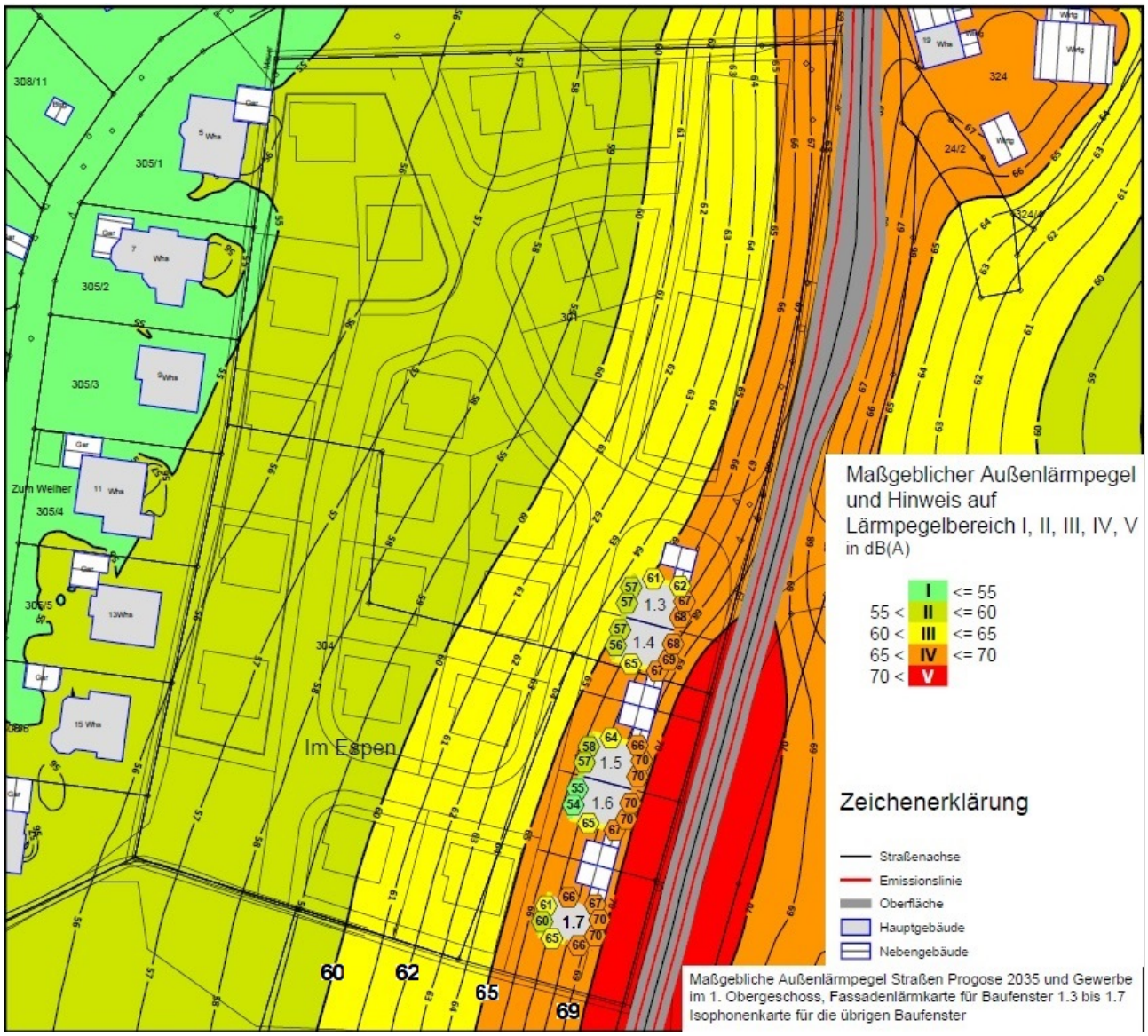
11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- An den straßenzugewandten Fassaden der in den Lärmkarten 1-3 gekennzeichneten Bereiche 1.5 bis 1.7, dürfen keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden können, angeordnet werden.
- An den straßenzugewandten Fassaden der in den Lärmkarten 1-3 gekennzeichneten Bereiche 1.3 und 1.4 sowie an denen nördlich der Erschließungsstraße,müssen bei Außenlärmpegeln von 65 dB(A) und mehr für schutzbedürftige Aufenthaltsräume - die zum schlafen genutzt werden können - Fenster zur Belüftung an den leiseren seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten (d.h. nach Süd, West, Nord) vorgesehen werden.

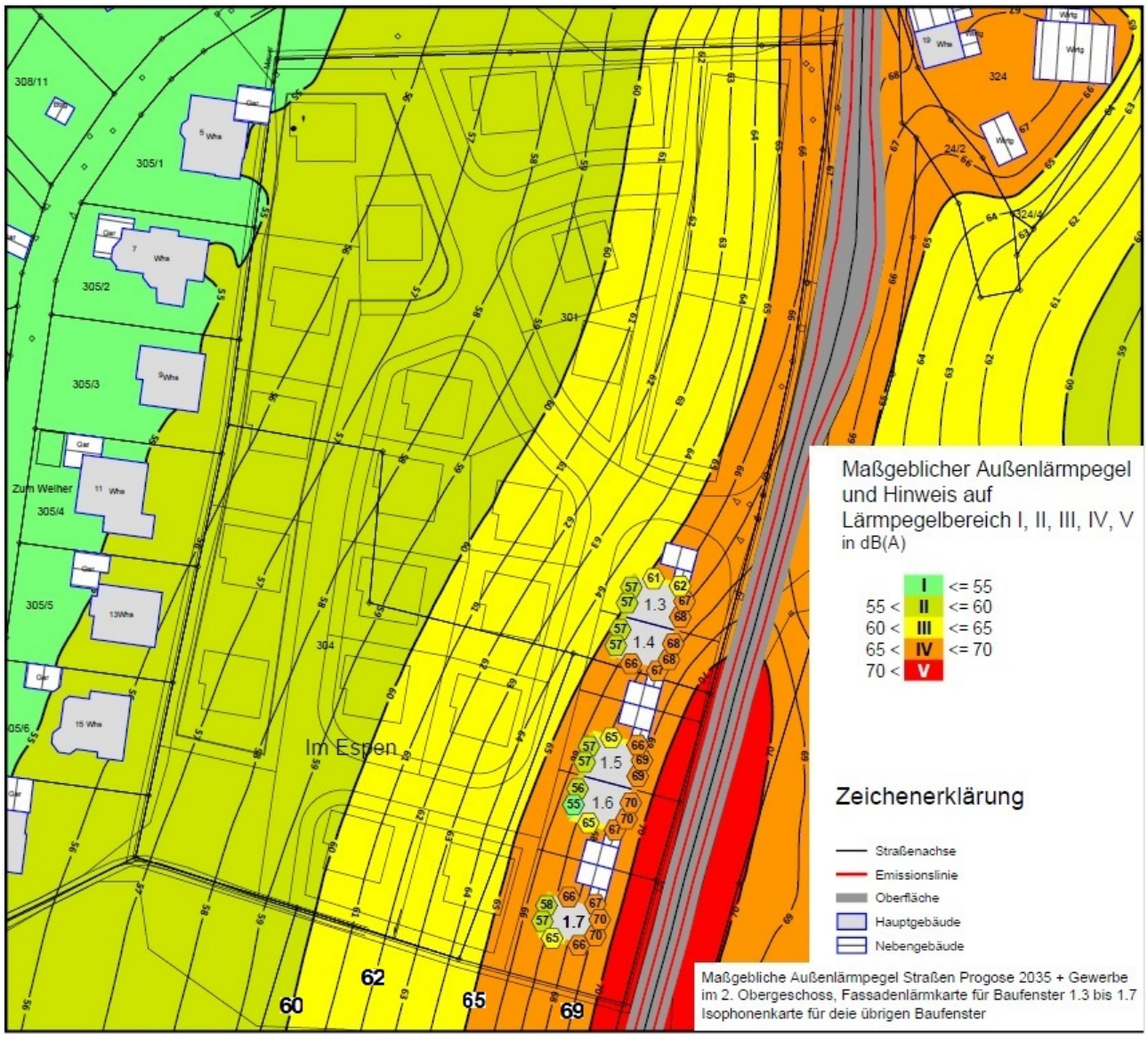
- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die auch zum Schlafen genutzt werden können und deren natürliche Belüftung nur an Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 62 dB(A) und mehr erfolgt, sind mit ausreichend dimensionierten technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Für den Nachweis im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel. Geringere maßgebliche Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.
- Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-1:2018-01, 7.1 sind zu beachten. Für die von maßgeblichen Außenlärmpegeln von 60 dB(A) und mehr betroffenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraume sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldamm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Fassaden ist gemäß DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1 zu ermitteln. Für den Nachweis im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel. Geringere maßgebliche Außenlärmpegel sind im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.
- An den Fassaden der in den Lärmkarten 1-3 gekennzeichneten Bereiche 1.5 bis 1.7 ist bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 69 dB(A) und mehr auf Außenwohnbereiche zu verzichten.



Lärmkarte 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel Erdgeschoss (Auszug aus schalltechnischer Untersuchung, Anlage 5)



Lärmkarte 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel 1.Obergeschoss (Auszug aus schalltechnischer Untersuchung, Anlage 6)



Lärmkarte 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel 2.Obergeschoss (Auszug aus schalltechnischer Untersuchung, Anlage 7)

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

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.
- Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 15 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.
- Auf die folgenden Wirtspflanzen ist in der Nachbarschaft zu Intensivobstanlagen (500 m) zu verzichten:
    - Felsenbirne (Amelanchier)
    - Weißdorn (Crataegus)
    - Mehlbeere, Eberesche (Sorbus)
    - Lorbeermispel (Stranvaesia)
    - Feuerdorn (Pyracantha)
    - Zwergmispel (Cotoneaster)
- Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sind die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (Cydonia oblonga) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreicher Weinbirne“ unzulässig.
- Der Verlust der vier Höhlenbäume ist durch die Anbringung von 1 Nistkasten für kleine Höhlenbrüter oder 1 Sommerquartierkasten für Fledermäuse je Baugrundstück auszugleichen.
- Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. Gebäudeabbrüche dürfen ebenfalls nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Bei Baumrodungen ist vor der Fällung zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten solche Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
- Werden Bäume entfernt, die von Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt werden, so sind die Höhlen im Verhältnis 1:2 durch geeignete Nistkästen zu ersetzen, in der Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.
- Bei unbesetzten Bäumen sollen die Höhlungen bestmöglich erhalten bleiben, um den Verlust potenzieller Quartiere für Fledermäuse und Vögel auszuschließen.

13. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird festgesetzt dass je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Pflanzliste wird verwiesen.

14. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Leitungsrechte sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für evtl. anfallenden Überschuss an Erdaushub zu erstellen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Aufgrund der punktuellen Aufschlüsse im Verhältnis zur großen Fläche des Bebauungsgebietes und der heterogenen geologischen Verhältnisse im gesamten Bereich des Baugebietes wird empfohlen, ergänzende standort- und objektspezifische Baugrunduntersuchungen an den einzelnen Bauplätzen durchzuführen.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind bei der Planung zu beachten.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen.

Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Bei der Schmutz- und Oberflächenentwässerung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten. Details der Entwässerung sind im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu klären.

6. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Prüffallgebiets „Mittelalterlicher Ortskern Grünwangen“. Innerhalb ausgewiesener archäologischer Relevanzflächen sind in bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen zu erwarten, bei denen es sich um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale und archäologischen Verdachtsflächen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die undokumentierte Zerstörung ist nach §8 DSchG unzulässig, darum ist eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen.

Für die durch Bodeneingriffe (moderne Unterkellerung, Tiefgaragen etc.) nicht tiefgreifend gestörten Areale ist bei flächigen Baumaßnahmen eine weitere Beteiligung erforderlich. Eine abschließende Stellungnahme kann im Einzelfall allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur konkreten Planung die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten daher frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Beate Schmid (beate.schmid@rps.bwl.de) abgestimmt werden.

Für Erdbauarbeiten (z. B. für Fundamente, Keller oder Leitungsgräben) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die entsprechende Auflagen und Hinweise enthält.

7. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

8. Einbauten (Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken.

Zudem können zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig werden. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

9. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten sollen - wenn funktional vertretbar – mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

10. Einsichtnahme DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu der DIN 4109 genommen. Diese DIN-Norm kann im Rahmen der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

11. Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

12. Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei Pflanzungen folgende Pflanzliste anzuwenden:

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Vorgärten und Hausgärten	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten	
Botanischer Name	Deutscher Name
Prunus padus	Trauben-Kirsche

3. Obstgehölze für Hausgärten / Private Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen	
Apfel in regionalen Sorten, z. B.	- Bettacher - Berlepsch - Bohnapfel* - Börtlinger Weinapfel* - Goldparmäne - Goldrenette* - Gravensteiner - Jonathan - Schweizer Orange*
* für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gern. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)	
Birnen in regionalen Sorten, z.B.	- Gelbmöstler - Geißhirtle - Palmischbirne* - Pastorenbirne - Schweizer Wasserbirne*
* für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die gern. Liste der Landesanstalt für Pflanzenschutz während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren (Stuttgart 1995)	
Kirschen in regionalen Sorten, z.B.	- Grosse schwarze Knorpel - Hedelfinger Riesenkirsche - Kassins frühe Herzkirsche - Schneiders späte Knorpel
Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen	

4. Freiwachsende Hecken für Hausgärten, Gehölzgruppen und Ortsrandeingrünung	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
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
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn

5. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
wie vorstehend 1 zusätzlich Buxus sempervirens	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Syringa	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Strauchrosen	

6. Geschnittene Hecken für Hausgärten	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

7. Fassadenbegrünung für Hauswände	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricusp.	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechende Geißblatt
Darüber hinaus sind bei entprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.	

8. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden	Heimische Stauden
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß

13. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Auf den Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.05.2020

Bearbeiter:

Jana Walter, Axel Philipp

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Deggenhausertal, den .....

.....

Fabian Meschenmoser (Bürgermeister)