

Bebauungsplan `Im Bühl`, Urnau

**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	4
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	6
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1	Grundflächenzahl	6
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	6
1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	6
1.2.3.1	Wandhöhe	6
1.2.3.2	Firsthöhe	6
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.1	Bauweise	7
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.0	Höhenlage der Gebäude	7
4.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	7
5.0	Verkehrsflächen	8
6.0	Nebenanlagen	8
7.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	8
8.0	Grünflächen	8
8.1	Private Grünflächen	8
9.0	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
9.1	Bodenschutz	9
9.2	Fäll- und Rodearbeiten	9
9.3	Außenbeleuchtung	9
10	Pflanz- + Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher	9
10.1	Anpflanzen von Bäumen	9
C	Hinweise	10
D	Pflanzenliste	12

E	Örtliche Bauvorschriften.....	14
1.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
2.0	Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
2.1	Dachform, Dachneigung.....	14
2.2	Dacheindeckung.....	14
2.3	Dachaufbauten.....	14
2.4	Fassaden- und Wandgestaltung.....	15
2.5	Farbgestaltung.....	15
3.0	Gestaltung der Freiflächen.....	15
3.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	15
F	Begründung.....	16
G	Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Deggenhausertal über die Aufstellung des Bebauungsplanes

'Im Bühl', Urnau

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Im Bühl', Urnau.

Der Gemeinderat der Gemeinde Deggenhausertal hat am den Bebauungsplan 'Im Bühl', Urnau, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

**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. 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 I Nr. 189,

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v.
28.06.2025

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

§ 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
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom

§ 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 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,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Deggenhausertal, den

.....
Fabian Meschenmoser, 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 Nr. 1. – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3. – Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. – Tankstellen, 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 in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- 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 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Fertig-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst. Bei Gebäuden mit Flachdach ist sie das Maß zwischen EFH und der Oberkante der Dachattika.

1.2.3.1 Wandhöhe

Für die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude gelten die Einträge in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2.3.2 Firsthöhe

Für die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude gelten die Einträge in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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).

Für Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen mit einer maximalen Länge von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 4,00 m zulässig.

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.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) darf maximal 0,50 m über der Höhe der an das jeweilige Baufenster angrenzenden, im Bebauungsplan ausgewiesenen Anliegerstraße liegen. Die Messpunkte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie der ausgewiesenen Anliegerstraße und der rückwärtigen Abgrenzung des jeweiligen Baufeners zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Stellplätze und Garagen so anzuordnen, dass alle 10,0 m oder nach jedem dritten Stellplatz eine Baumscheibe mit mindestens einer Stellplatzbreite als Baumpflanzung angelegt wird.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.

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.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpflaster oder wassergebundene Beläge so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von höchstens 0,5 eingehalten wird.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen als:

- Anliegerstraße / Wohnstraße,
- Wirtschaftsweg.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand von 3,00 m einhalten.
- Ihre maximale Größe darf 20 m³ nicht überschreiten, dies gilt nicht für offene Überdachungen, Pergolen oder Markisen,
- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Sichtschutzwände sind nur bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

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)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den in der ausgewiesenen Anliegerstraße verlegten Regenwasserkanal einzuleiten, der in die im Bebauungsplan ausgewiesene Rückhalte- und Versickerungsfläche mündet.

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

8.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen für die Anlage einer Retentions- und Versickerungsmulde für das anfallende Niederschlagswasser ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, 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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen und bei Kenntnissgabeverfahren ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

9.2 Fäll- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

9.3 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungseinrichtungen und die Beleuchtungsstärken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gartenbeleuchtungen zur Dekoration und Effektbeleuchtungen sind nicht zulässig. Beleuchtungskörper sind 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.

10.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

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

Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und gem. Pkt. 4, Satz 3 (Flächen für Stellplätze und Garagen) festgesetzten Baumpflanzungen ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten kann in jede Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden.

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 Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, 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 dem anerkannten Stand der Technik oder als weiße Wanne auszuführen.

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

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben 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. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Ausgefertigt:

Deggenhausertal, den.....

.....
Fabian Meschenmoser, Bürgermeister

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke, auf Grünflächen und im Bereich von Stellplätzen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

2. 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

3. Geschnittene Hecken

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

4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbinsse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

5. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlfriechendes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein

6. Dachbegrünung für ausnahmsweise zulässige Flachdächer bei Carports, Garagen und untergeordneten Bauteilen

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 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Im Bühl', Urnau.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind

- symmetrische Satteldächer,
mit durchlaufender Firstrichtung, Dachneigung 28° -38°,
- Walmdächer, Dachneigung 28° - 38°.

Bei Garagen und Carports beträgt die Mindest-Dachneigung 18 °.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile (Vordächer, Laubengänge etc.) sind außerdem zulässig:

- begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°.
Der Mindest-Substratauftrag beträgt 10 cm.

Bei Terrassenüberdachungen entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung. Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Größe von maximal 5,00 m x 4,00 m zulässig.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und hellgraue Materialien, sowie intensive oder extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.3 Dachaufbauten

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.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Ungegliederte Fassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von 30 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Solaranlagen sind zulässig.

2.5 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 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.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraßen zulässig.

3.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Einfriedungen und Abgrenzungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig als

- freiwachsende Hecken gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken 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.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,50m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen.

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

Deggenhausertal, den.....

.....
Fabian Meschenmoser, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzungen
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 5.0 Planung
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Weitere Ausweisungen und Festsetzungen
 - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt

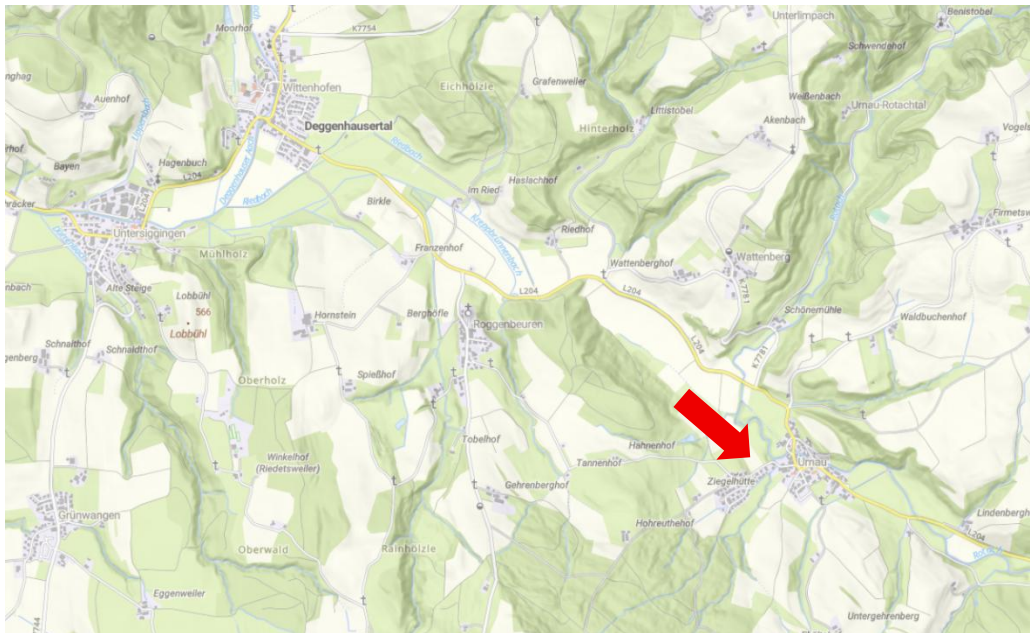
1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Urnau der Gemeinde Deggenhausertal / Bodenseekreis.

Es umfasst eine ca. 0,497 ha große Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 107 (größtenteils Ackerfläche, am östlichen Rand Wiese).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von ausgedehnten Ackerflächen,
- im Osten vom geschützten Biotop Nr. 182224350824 – Rotach westlich Urnau,
- im Süden von der Straße 'Hohreuteweg',
- im Westen vom geschützten Biotop Nr. 182224350829 – Hecken 'Im Bühl' westlich Urnau.
- Das Plangebiet weist eine leichte ostorientierte Hangneigung auf und fällt von ca. 500.50 m ü. NN im Westen auf ca. 494.50 m ü. NN im Osten.



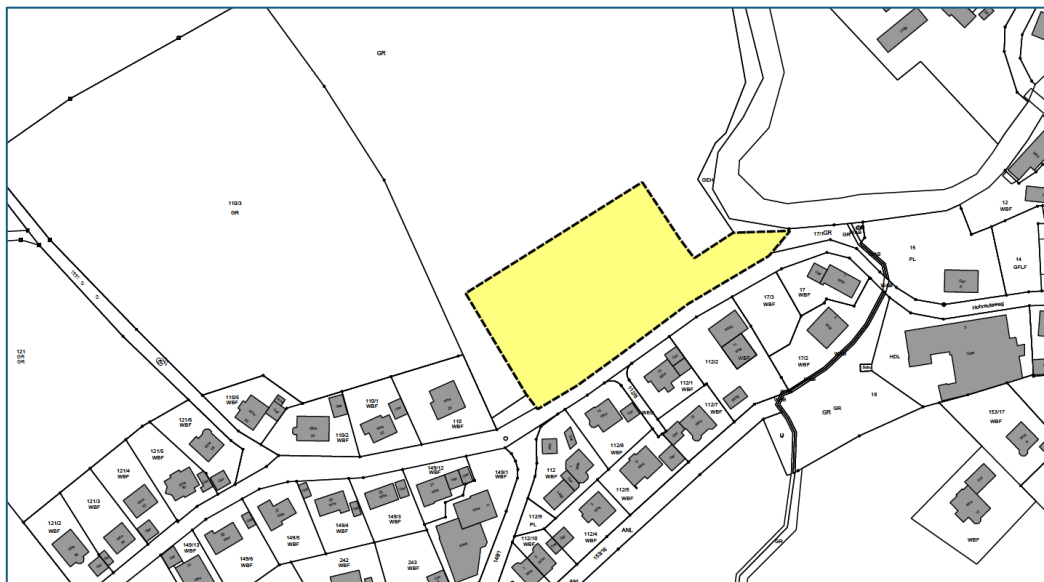
Lage im Raum (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)



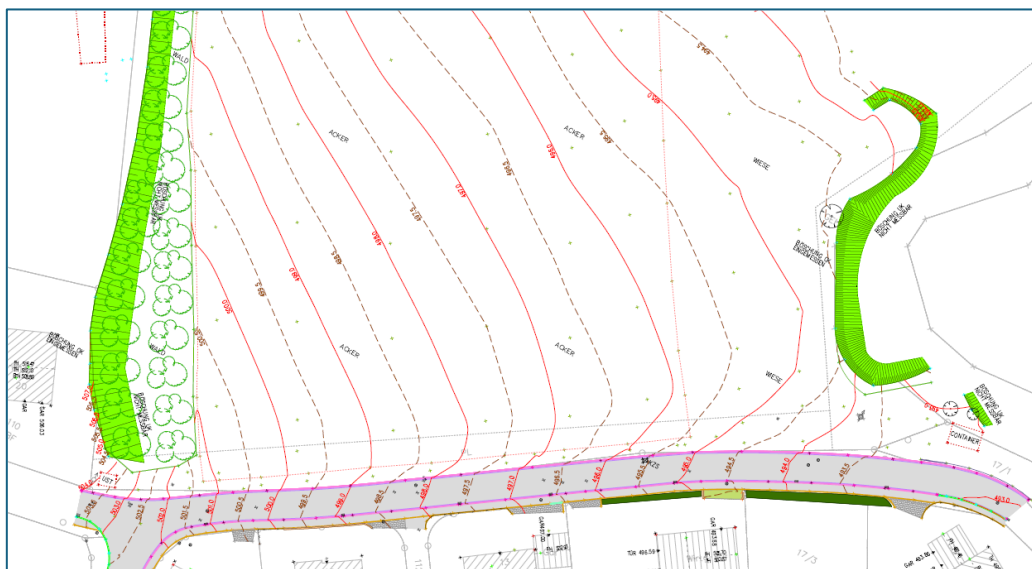
Lage im Ort (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg)



Luftbild (Quelle: LUBW)



Lageplan mit Geltungsbereich



Vermessungstechnische Bestandsaufnahme (Ing.-Büro Reckmann GmbH, Owingen)

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

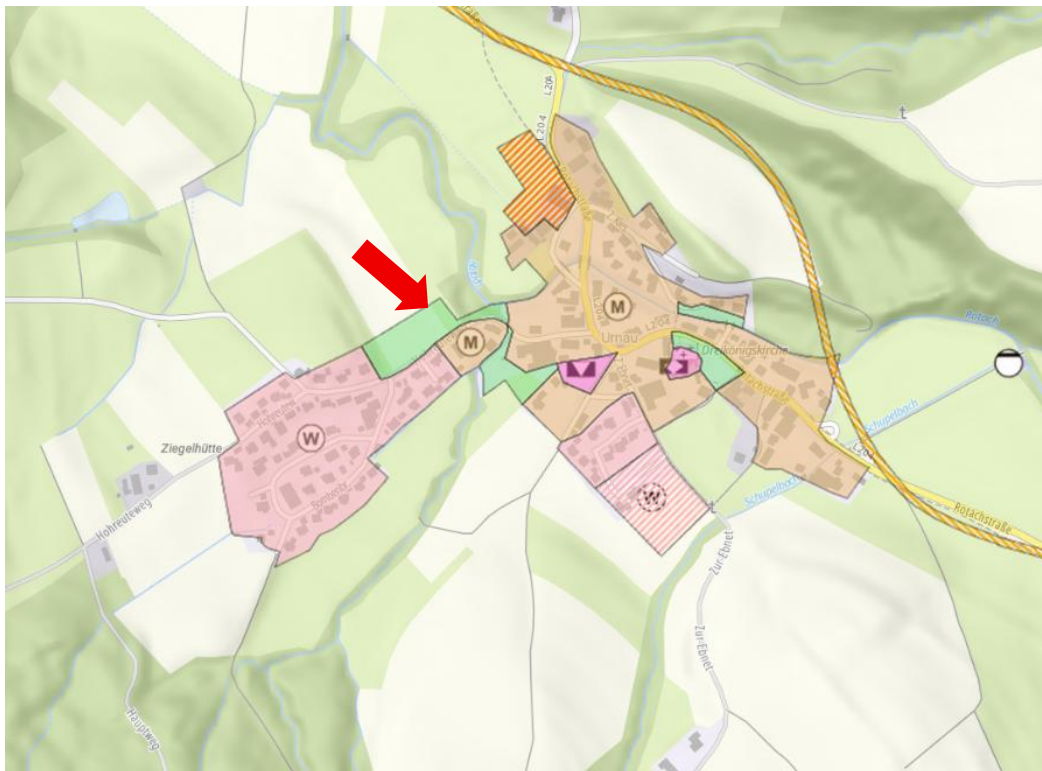
Die ca. 4.460 Einwohner zählende und aus den Teilorten Wittenhofen, Untersiggingen, Roggenbeuren, Urnau, Deggenhausen und Homberg bestehende Gemeinde Deggenhausertal weist eine dezentrale, ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf. Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung waren in den letzten Jahrzehnten die Teilorte Untersiggingen und Wittenhofen, in denen mehrere Wohnquartiere für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Geschosswohnungsbauten entstanden. Ziel der Gemeindeentwicklung ist es jedoch, auch den kleineren Teilorten bzw. Ortsteilen überschaubare Entwicklungspotentiale einzuräumen, um deren Identität und Eigenständigkeit zu sichern. Zudem besteht in der Gemeinde, wie in der gesamten Bodenseeregion nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum und an familiengerechten Baugrundstücken. Vorhandene Innenpotentiale in Urnau und den anderen Ortsteilen von Deggenhausertal können derzeit aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht herangezogen werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher in Urnau die planungsrechtlichen Grundlagen für ein kleines Wohnquartier geschaffen werden, das lediglich ca. acht Bauplätze umfasst und eine bedarfsgerechte Ergänzung der bestehenden Ortslage darstellt.

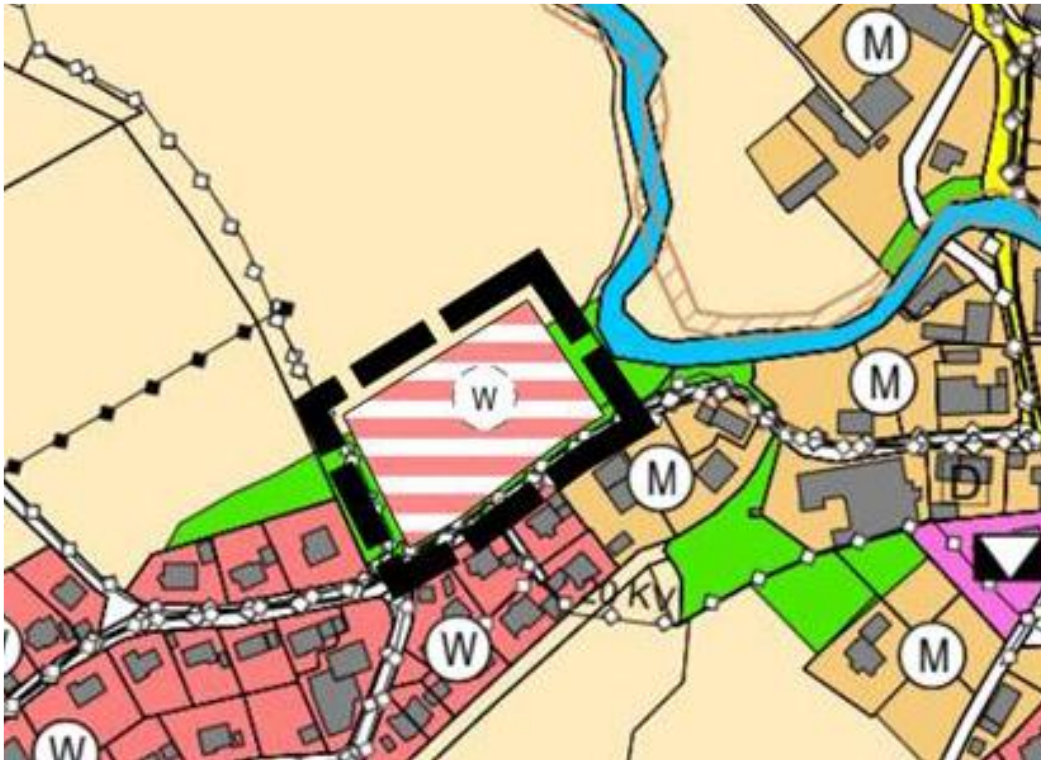
3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist das Plangebiet als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das erforderliche Verfahren zur 10. Änderung des FNP wurde mittlerweile eingeleitet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (ohne Maßstab)



Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (ohne Maßstab)

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Deggenhausertal dem ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet. Für den 'Ländlichen Raum im engeren Sinne' sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

2.4.3.1 G Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes:

- Stärkung und Weiterentwicklung des ländlichen Raums als Lebensraum mit eigenständiger Bedeutung,
- Sicherung günstiger Wohnstandortbedingungen,
- orts- und landschaftsgerechte Nutzung von Flächen für die Siedlungsentwicklung.

3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der in der mittlerweile rechtskräftigen Regionalplan-Fortschreibung der Region Bodensee-Oberschwaben in den Landschaftsräumen 1303 und 1306 dargestellte regionale Grünzug sowie das nordöstlich angrenzende Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sind von der Planung nicht berührt.



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

4.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet liegt direkt am Hohreuteweg und ist Teil einer großen, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche, die größtenteils als Acker genutzt wird. Westlich und östlich schließen Vegetationsstrukturen an (geschützte Biotope, siehe Pkt. 4.1).

Die Erschließung erfolgt direkt über die Straße 'Hohreuteweg'. Südlich der Straße schließen Wohnbauflächen an.



Blick von Osten auf das Plangebiet, links die bestehende Bebauung am Hohreuteweg



Blick von Süden auf das Plangebiet, im Vordergrund der Hohreuteweg, rechts das geschützte Biotop 'Rotach westlich Urnau'

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das direkte Umfeld des Plangebietes enthält die nachstehend aufgeführten geschützten Biotop- und Schutzkategorien: In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich folgende Ausweisungen:

Westen

- Biotop Nr. 182224350829 'Hecken Im Bühl westlich Urnau', 'geschützt als Feldhecken und Feldgehölze,

Osten

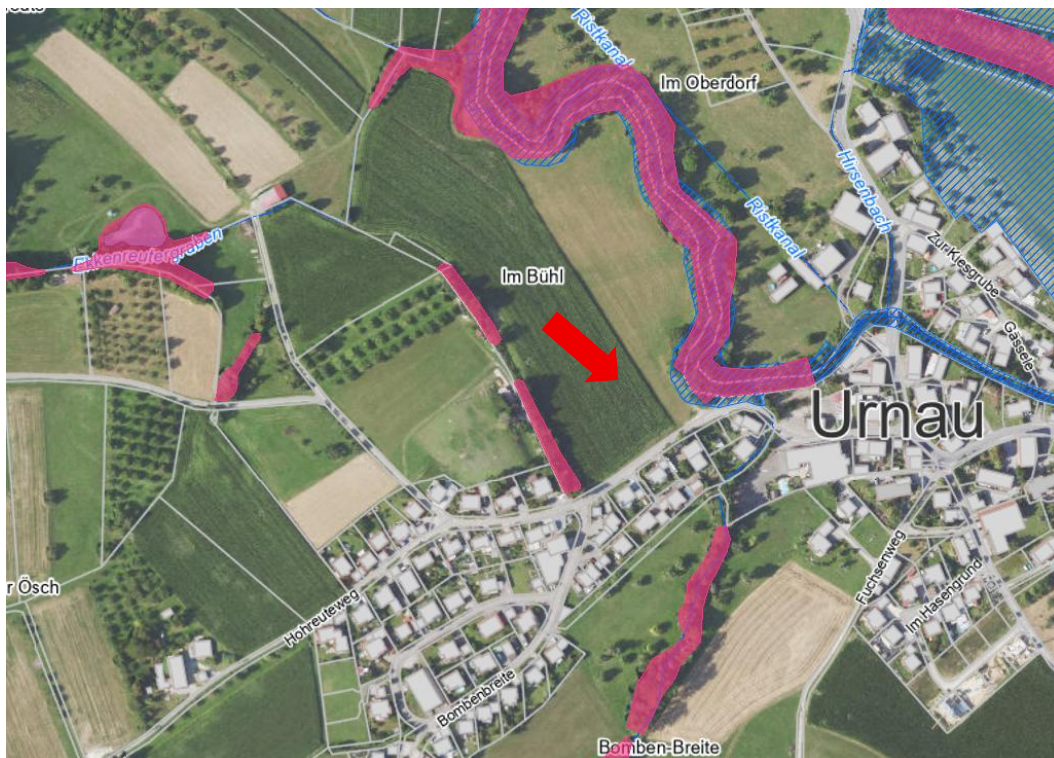
- Biotop Nr. 182224350824 'Rotach westlich Urnau', 'geschützt als Auwälder, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation.

Südlich der bestehenden Bebauung am Hohreuteweg

- Biotop Nr. 182224350830 'Bombenbach südwestlich Urnau', 'geschützt als natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation.

Das östlich gelegene Biotop wird teilweise von einem FFH-Gebiet überlagert:

FFH 8222342 - 'Rotachtal Bodensee', Tal der Rotach bis zur Mündung in den Bodensee mit tief eingeschnittenen Tobeln im Oberlauf, sowie Niedermoorgebiet, Altweierwiese und Tongrube.



LUBW-Biotop- und Schutzgebietskartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Östlich des Plangebietes verläuft die Rotach. Entlang des Gewässers finden sich Überflutungsflächen des HQ 10, HQ 50 und HQ 100, die jedoch außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.



Rotach mit Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

5.0 Planung

5.1 Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung am Hohreuteweg vor. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Ortslage an und entwickelt diese in nordwestlicher Richtung weiter. Aufgrund seiner begrenzten Größe und der vorgesehenen Anzahl von acht Baugrundstücken bleibt das Vorhaben in einem dem ländlich geprägten Teilort angemessenen Maßstab. **Die aktuelle Planung weist gegenüber dem abgebildeten Vorentwurf etwas geringere Grundstücksgrößen auf.**



Städtebaulicher Vorentwurf (ohne Maßstab)

Die äußere Erschließung erfolgt über den bestehenden Hohreuteweg. Innerhalb des Plangebiets ist eine Ringstraße als Erschließungsstraße vorgesehen, an der die Baugrundstücke beidseitig angeordnet werden. Die Straßenführung nimmt den Grundstückszuschnitt und die Topografie auf und ermöglicht eine kompakte Erschließung mit vergleichsweise geringem Verkehrsflächenanteil. Zugleich entsteht ein übersichtlicher und ruhiger Wohnbereich, in dem die Anliegerstraße als Multifunktionsbereich genutzt werden kann.

Die Grundstückszuschnitte ermöglichen eine kleinteilige, aufgelockerte Wohnbebauung mit privaten Garten- und Freiflächen. Die vorgesehene Größenordnung orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und schafft geeignete Voraussetzungen für familiengerechtes Wohnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend angeordnet. Dadurch wird ein klar gegliederter Straßenraum ausgebildet, während die rückwärtigen Grundstücksbereiche als zusammenhängende private Freiflächen genutzt werden können. Die Baufenster folgen im Wesentlichen dem Verlauf der Erschließungsstraße und ermöglichen eine geordnete Stellung der Gebäude innerhalb des Quartiers.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsausweisung entspricht dem städtebaulichen Ziel, ein überwiegend dem Wohnen dienendes, ruhiges und familiengerechtes Quartier zu entwickeln. Neben Wohngebäuden sollen die für ein Allgemeines Wohngebiet typischen wohnverträglichen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen grundsätzlich zulässig bleiben. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird dadurch gewahrt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, seiner kleinteiligen Grundstücksstruktur und seiner Lage am Ortsrand sind diese Nutzungen mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar.

Das Baugebiet dient der Entwicklung familiengerechter Wohnbauflächen. Beherbergungsbetriebe können durch wechselnde Gäste, häufige An- und Abfahrten sowie einen erhöhten Stellplatzbedarf zu einer für das Gebiet unangemessenen Nutzungsintensität führen. Verwaltungsanlagen sollen bevorzugt innerhalb der Ortskerne angesiedelt werden.

Gartenbaubetriebe weisen typischerweise einen erheblichen Flächenbedarf auf und können mit Lager-, Verkaufs- und Betriebsflächen sowie entsprechendem Fahrverkehr verbunden sein. Sie widersprechen damit der kleinteiligen Wohnbau- und Grundstücksstruktur sowie der angestrebten landschaftlichen Einbindung des neuen Ortsrandes. Tankstellen sind aufgrund ihres Verkehrsaufkommens, ihrer betriebsbedingten Emissionen, ihrer Öffnungszeiten sowie der erforderlichen Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit der vorgesehenen ruhigen Wohnnutzung nicht vereinbar. Zudem sind sowohl der Hohreuteweg wie auch die festgesetzte Anliegerstraße nicht für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen ausgelegt.

Die übrigen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben unberührt, soweit sie mit dem Gebietscharakter und den Anforderungen des § 15 BauNVO vereinbar sind. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 17 BauNVO (Orientierungswert). Sie dient dem sparsamen Umgang mit knappen Bauflächen und lässt angemessene Hauptbaukörper sowie die zugehörigen Nebenanlagen zu.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Sie fügt sich in das Siedlungsbild ein und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie bei Ein- bis Zweifamilienhäusern 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 der baulichen Anlagen / Wand- und Gesamthöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich ebenfalls an der zulässigen Zweigeschossigkeit. Sie wird durch maximale Wand- und Firsthöhen definiert. Bemessungspunkt ist die jeweilige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baugrundstück festgesetzt ist und den Bestand und die Höhenlage des Plangebietes berücksichtigt.

Mit der Wandhöhe von 6,50 m lässt sich neben den zwei Geschossen ein ausreichend dimensionierter Kniestock realisieren, der – je nach gewählter Dachform- und Dachneigung - zu einer deutlich verbesserten Ausnutzung des Dachgeschosses führen kann. Dies gilt auch für die festgesetzte Gesamthöhe von 10,50 m, die darüber hinaus den erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung Rechnung trägt.

- **Bauweise**

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern bzw. von Hausgruppen wird bewusst verzichtet, da diese Bauformen nicht der Umgebungsbebauung entsprechen und zudem zu einer deutlich höheren Zahl von Wohneinheiten im Gebiet führen könnten. Die Erschließungssituation wäre damit überfordert. Denkbar wäre zwar, für Doppelhäuser und Hausgruppen nur jeweils eine Wohneinheit je Haushälfte bzw. Hauseinheit zuzulassen, aus sozialen Gesichtspunkten erscheint dies jedoch nicht vertretbar, weil damit flexible Nutzungen und Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationen-Wohnen nur innerhalb einer Wohneinheit ermöglicht würden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baufenster bilden den städtebaulichen Entwurf ab. Sie sind aber so dimensioniert, dass sie eine flexible Bebauung der Grundstücke zulässt, die jedoch ausreichend dimensionierte Freiräume erhält. Die sog. 'geringfügige' Überschreitung der Baugrenzen ist ausdrücklich zulässig, weil sie städtebaulich verträglich erscheint und Erweiterungen der Grundrisse durch Anbauten etc. zulässt, ohne dass die Baukörper überdimensioniert wirken.

5.4 Weitere Ausweisungen und Festsetzungen

• Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Zugunsten einer variablen Gestaltung und Bebauung der Grundstücke ist festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports zwischen der Straßenbegrenzungslinie der neuen Anliegerstraße und der jeweiligen rückwärtigen Begrenzung des Baufensters zulässig sind. Damit ist gewährleistet, dass die rückwärtigen, bzw. in der vorderen Baureihe die südlichen Bereiche der Grundstücke frei von befestigten Flächen und störenden Bauten bleiben und Zufahrten nicht auf der gesamten Länge der Grundstücke angelegt werden.

Die Anlage der erforderlichen Stellplätze kann im Extremfall dazu führen, dass Vorgartenbereiche nahezu vollständig als befestigte Flächen angelegt werden. Sie beeinträchtigen damit das Siedlungs- und Straßenbild und entfallen als Baum-Standorte. Deshalb ist festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports entlang der Straße so anzuordnen sind, dass sie nach 10 m durch einen Baumstandort unterbrochen bzw. gegliedert werden.

• Verkehrsflächen

Die neue Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Anliegerstraße / Wohnstraße ausgewiesen. Damit wird der gewünschte Charakter als Multifunktionsfläche dokumentiert, bei der es sich nicht 'nur' um eine Fahrbahn, sondern um einen Aufenthalts- und Bewegungsbereich handelt.

Eine am östlichen Rand des Geltungsbereichs nach Norden führende Verkehrsfläche ist als Wirtschaftsweg ausgewiesen und dient der Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

• Nebenanlagen

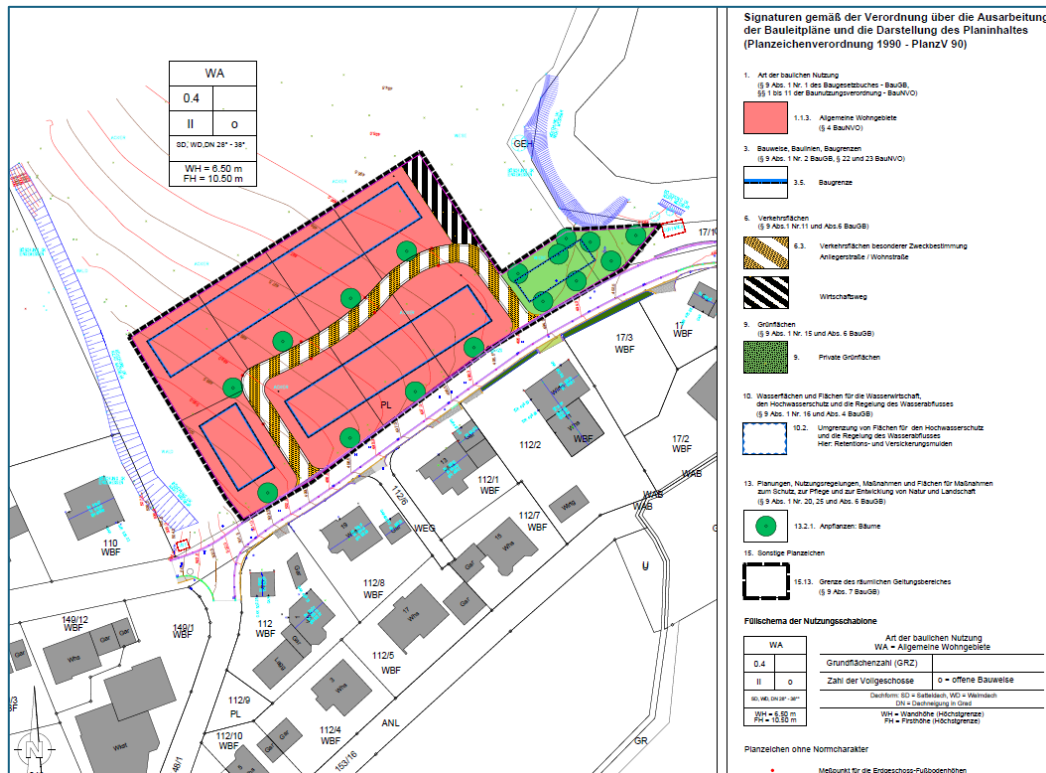
Wie bei Garagen und Carports kann ein ungeordneter 'Wildwuchs' bei Nebenanlagen das Siedlungsbild empfindlich beeinträchtigen. Bauliche Nebenanlagen dürfen eine maximale Größe von 20 m³ nicht überschreiten. Damit soll vermieden werden, dass das Straßenbild durch Kleinbauten u. ä. geprägt wird.

• Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Siehe hierzu Pkt. 5.6.1.

• Private Grünflächen

Eine am östlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene private Grünfläche dient der Anlage einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulde für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser. Darüber hinaus sind die unbebauten Flächen im Plangebiet als Grünflächen anzulegen, die das Wohnumfeld gestalten und ökologische Funktionen übernehmen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

• Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

• Bodenschutz

Die geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung des bei den einzelnen Bauvorhaben anfallenden Aushubs ist nachzuweisen. Weil wieder verwertbare Böden nicht auf Deponien verbracht werden dürfen, kommt der Wiederverwertung eine besondere Bedeutung zu. Diese hängt jedoch maßgeblich von der Marktsituation zum Zeitpunkt der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens ab und kann daher im Vorfeld nicht verbindlich festgelegt werden. Grundsätzlich ist dem Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Plangebietes der Vorrang einzuräumen, zumal damit auch Schwerverkehr vermieden wird.

• Fäll- und Rodearbeiten

Gehölzbestände im Plangebiet stellen potenziell wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig. Aufgrund der örtlichen Situation betrifft diese Regelung im Bestand jedoch allenfalls einzelne Kleingehölze am Straßenrand.

• Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie müssen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Dies betrifft auch die Festsetzung, wonach Garagen und Stellplätze entlang der Straße durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Darüber hinaus tragen die Bäume zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für kleinere Grundstücke geeignet sind.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung führen, die sich harmonisch in das gewachsene Siedlungsbild einfügt und ökologischen Anforderungen Rechnung trägt.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Regelungen zu Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Fassaden, Freiflächen und Einfriedungen.

Die Beschränkung der Hauptgebäude auf symmetrische Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 38° dient der Einfügung der Neubebauung in die überwiegend durch geneigte Dächer geprägte Bebauungsstruktur von Urnau. Geneigte Dächer stellen ein wesentliches Merkmal des ländlich geprägten Ortsbildes dar und bewirken insbesondere aus größerer Entfernung ein ruhiges und zusammenhängendes Erscheinungsbild.

Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigung ermöglicht unterschiedliche Gebäudetypen und zeitgemäße Grundrisslösungen, verhindert jedoch stark abweichende Dachformen, die angesichts der exponierten Ortsrand- und Hanglage gestalterisch besonders in Erscheinung treten würden. Die Vorgabe einer durchlaufenden Firstrichtung bei Satteldächern unterstützt eine klare und ruhige Dachlandschaft.

Für Garagen und Carports werden weniger strenge Anforderungen gestellt, da diese gegenüber den Hauptgebäuden gestalterisch untergeordnet sind. Neben geneigten Dächern sind begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachbegrünung vermindert die gestalterische Wirkung flach geneigter Nebenanlagen, fördert die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und verbessert die Einbindung der Anlagen in die begrünten Grundstücksflächen.

Der Mindestsubstratauftrag von 10 cm soll eine dauerhaft funktionsfähige extensive Begrünung gewährleisten. Die Ausnahme für Terrassenüberdachungen ist aufgrund ihrer regelmäßig transparenten, untergeordneten und konstruktiv leichteren Ausführung gerechtfertigt. Die Größenbegrenzung verhindert, dass Terrassenüberdachungen den Charakter eigenständiger, großflächiger Gebäudeteile annehmen.

Die Beschränkung der Dacheindeckungen auf ziegelrote, rotbraune und hellgraue Farbtöne dient der Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft. Die zugelassenen Farben orientieren sich einerseits an traditionellen, erdgebundenen Dachfarben und ermöglichen andererseits mit hellgrauen Materialien eine zurückhaltende zeitgemäße Gestaltung.

Glasierte Dacheindeckungen und stark reflektierende Metallmaterialien werden ausgeschlossen, weil sie insbesondere in der Ortsrandlage zu auffälligen Lichtreflexionen und einer unerwünschten Fernwirkung führen können. Der Ausschluss dient damit nicht allein gestalterischen Geschmacksfragen, sondern der Vermeidung optischer Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Dachbegrünungen werden ausdrücklich zugelassen, da sie zu einer zurückhaltenden Einbindung untergeordneter Dachflächen beitragen und zugleich positive Wirkungen auf Niederschlagswasserrückhaltung, Kleinklima und Artenvielfalt haben können.

Die Begrenzung der Gesamtlänge der Dachgauben auf höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge stellt sicher, dass das Hauptdach als zusammenhängende und gestalterisch prägende Fläche erkennbar bleibt. Die vorgeschriebenen Abstände zu den Ortsgängen und zwischen einzelnen Gauben verhindern eine Überladung oder Zergliederung der Dachflächen.

Der vertikale Mindestabstand zum Hauptfirst gewährleistet, dass die Gauben gegenüber dem Hauptdach gestalterisch untergeordnet bleiben und die klare Dachkontur nicht beeinträchtigen. Die Regelungen ermöglichen eine angemessene Belichtung und Nutzung der Dachgeschosse, ohne dass die für das Ortsbild wesentliche Wirkung geneigter Dächer verloren geht.

Der Ausschluss von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- und Metallpaneelen sowie von glänzenden oder glasierten Materialien soll großflächige, technisch oder gewerblich wirkende Fassaden vermeiden. Solche Materialien können sich aufgrund ihrer Oberflächenwirkung und möglicher Reflexionen deutlich von der ländlich geprägten Umgebungsbebauung abheben.

Die Begrünung ungegliederter Fassadenflächen ab einer zusammenhängenden Größe von 30 m² dient der optischen Gliederung großflächiger Außenwände. Dies ist insbesondere bei Gebäudeseiten ohne oder mit nur wenigen Öffnungen sowie bei Garagen- und Nebenanlagen von Bedeutung. Die Fassadenbegrünung trägt zur Einbindung der Baukörper in die begrünten Grundstücke und den Landschaftsraum bei und kann zugleich kleinklimatische und ökologische Zusatzwirkungen entfalten.

Der Ausschluss glänzender Farben und Lackierungen dient der Vermeidung auffälliger Reflexionen und einer übermäßigen Fernwirkung der Gebäude. Aufgrund der Ortsrandlage sollen Fassaden und Bauteile in einer zurückhaltenden, matten Farbgebung ausgeführt werden, die sich gegenüber der freien Landschaft und der vorhandenen Bebauung nicht unangemessen hervorhebt.

Die Vorschrift lässt eine breite Auswahl unterschiedlicher Farbtöne zu und beschränkt lediglich besonders auffällige Oberflächenwirkungen.

Die Verpflichtung, nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und zu bepflanzen, dient einer angemessenen Durchgrünung des Wohngebietes und der Einbindung des neuen Ortsrandes in die Landschaft. Die privaten Freiflächen übernehmen aufgrund der Lage des Plangebietes eine wichtige gestalterische Übergangsfunktion zwischen Bebauung und angrenzender freier Landschaft.

Der Ausschluss flächiger Kies- und Schotteraufschüttungen soll gewährleisten, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen tatsächlich begrünt und nicht als weitgehend vegetationslose Gestaltungsflächen ausgebildet werden. Dadurch werden ein durchgrüntes Wohnumfeld, eine geringere Aufheizung der Grundstücke und bessere Lebensbedingungen für Pflanzen und Kleintiere unterstützt.

Die Vorgabe eines Pflanzzeitpunkts spätestens in der auf den Gebäudebezug folgenden Vegetationsperiode gewährleistet eine zeitnahe Umsetzung der vorgesehenen Durchgrünung. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern ein angemessener Zeitraum für die Herstellung der Außenanlagen eingeräumt.

Die Verwendung heimischer Gehölze und Stauden unterstützt eine standortgerechte und landschaftstypische Bepflanzung. Sie erleichtert zugleich die gestalterische Einbindung des neuen Baugebietes in die angrenzenden Gehölz- und Offenlandstrukturen.

Die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen dient der Begrenzung der Bodenversiegelung. Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickern oder zurückgehalten werden können. Zugleich wird vermieden, dass große Teile der überschaubaren Baugrundstücke vollständig befestigt werden.

Der Ausschluss von Asphalt auf den privaten Grundstücksflächen dient daneben gestalterischen Zielen. Großflächige Asphaltflächen würden dem angestrebten durchgrünten, dörflich geprägten Charakter des Wohngebietes widersprechen. Für die öffentliche Erschließungsstraße bleibt Asphalt aufgrund der Anforderungen an Belastbarkeit, Verkehrssicherheit und Unterhaltung zulässig.

Die Begrenzung der Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m soll einen offenen und durchgrünten Charakter des Wohngebietes erhalten. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende Abgrenzung der privaten Grundstücke möglich.

Frei wachsende oder geschnittene Hecken sowie einfache Zäune mit senkrechter Lattung entsprechen dem angestrebten ländlichen Erscheinungsbild. Der Ausschluss von Gabionenwänden, massiven Mauern, Maschendrahtzäunen und Nadelgehölzhecken soll eine landschaftsuntypische Abschottung der Grundstücke verhindern. Insbesondere entlang der inneren Erschließungsstraße und am Ortsrand sollen grün geprägte Übergänge anstelle massiver Einfassungen entstehen.

Die Kleintierdurchlässigkeit der Einfriedungen unterstützt die Durchlässigkeit des Gebietes für bodengebundene Kleintiere. Die festgesetzte Bodenfreiheit soll verhindern, dass die einzelnen Baugrundstücke zu unüberwindbaren Barrieren werden. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sollen möglichst frühzeitig bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Der Abstand der Einfriedungen von mindestens 0,50 m zum befestigten Fahrbahnrand dient der Verkehrssicherheit und der Freihaltung eines seitlichen Sicherheits- und Unterhaltungsraums. Er verhindert außerdem, dass Zäune und Hecken unmittelbar an die Verkehrsfläche heranreichen und dadurch die nutzbare Breite der Erschließungsanlage optisch oder tatsächlich eingeschränkt wird.

Die Höhenbeschränkung im Bereich der Grundstücksausfahrten gewährleistet ausreichende Sichtbeziehungen zwischen ausfahrenden Fahrzeugen, Fußgängern und dem Verkehr auf der Erschließungsstraße. Sie dient damit unmittelbar der Verkehrssicherheit innerhalb des Wohngebietes.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in Hohreuteweg verlegt ist und in das Plangebiet hinein erweitert wird.

5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine zentrale Retentions- und Versickerungsmulde für das anfallende Oberflächenwasser ausgewiesen, deren Notüberlauf an die Rotach angeschlossen werden kann. Das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal in diese Fläche eingeleitet.

Die Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung wird im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten.

Der vorliegende vorbereitende Umweltbericht kommt zu einer ersten Einschätzung, dass Eingriffe eingeschränkt für das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch das Vorrücken der Bebauung nach Osten zu erwarten sind. . Das Landschaftsbild ist durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Schwerpunkte sind jedoch Eingriffe in die Schutzgüter 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung und Flora / Fauna durch den Verlust landwirtschaftlicher Kulturpflanzen.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe werden als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offener, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut 'Kultur- / Sachgüter', der nicht ausgleichbar ist.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist eine entsprechende Ausgleichskonzeption zu entwickeln.