Gemeinde Deggenhausertal

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan “Freizeitgelände Höchsten“ Gemarkung Homberg

mit Begründung

Vorentwurf

16. August 2021

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1
88662 Überlingen

Telefon 07551 / 94 95 58-0
Telefax 07551 / 94 95 58-9

info@365grad.com
www.365grad.com

Gemeinde Deggenhausertal

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“ Gemarkung Homberg

mit Begründung
in der Fassung vom 16. August 2021

Verfahrensführende Gemeinde:

Gemeinde Deggenhausertal
Bürgermeister Fabian Meschenmoser
Rathausplatz 1
88693 Deggenhausertal
Tel. 07555 9200 0
info@deggenhausertal.de

Auftraggeber: **Berggasthof Höchsten - Familie Hans-Peter Kleemann**
Höchsten 1
88636 Illmensee
Tel. 07555 92100
info@hoechsten.de

Auftragnehmer: **365° freiraum + umwelt**
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: B.A. Ute Nestel
Dipl.-Ing. (FH) Sindy Appler
Tel. 07551 949558 19
s.appler@365grad.com

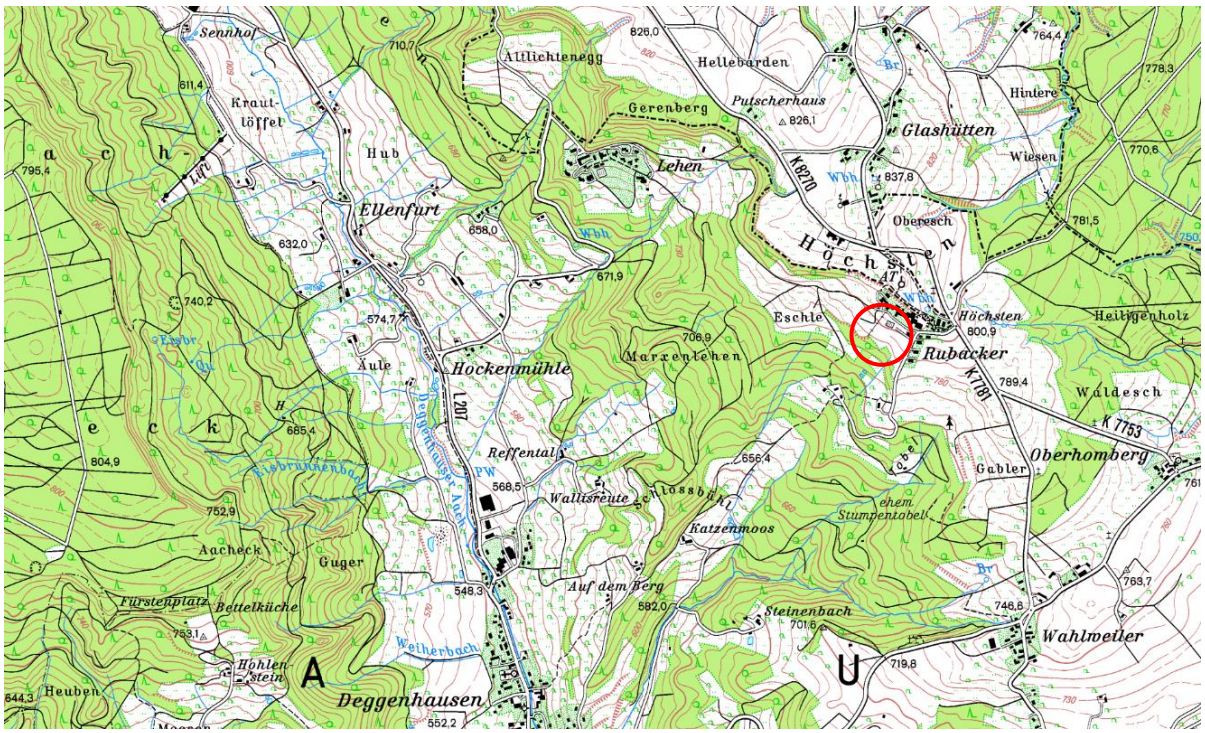
Projektnummer: 2288_bs

Inhaltsverzeichnis

TEIL I GRUNDLAGEN 4
1. Übersichtskarte 4
2. Rechtsgrundlagen 4
TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 5
TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 6
TEIL IV ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 7
A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil – Plan Nr. 2288/2) 7

TEIL I GRUNDLAGEN

1. Übersichtskarte



2. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

TEIL II SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat am ..... die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Freizeitgelände Höchsten“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgelände Höchsten“ in der Fassung vom ..... werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

1.	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**	**§ 74 (1) 1 LBO**
1.1	Fassaden: Die Außenwände der Gebäude sowie für außen liegende Mauern sind landschaftsgerecht in dezenten Farben, wie Braun, Grau oder Grün zu gestalten oder mit Holz bzw. mit einer Holz-/Putz-Kombination zu verkleiden. Die Materialwahl und Farbgebung ist mit benachbarten Gebäuden homogen in Einklang zu bringen. Signalfarben sind für Außenbauteile ausgeschlossen. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben.	
1.2	Dächer: Die Dachform wird als Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 10° festgesetzt. Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Solaranlagen sind zu begrünen. (Maßnahme M9 Umweltbericht)	
2.	**Werbeanlagen**	**§ 74 (1) 2 LBO**
2.1	Es sind nur Werbeanlagen in Form von vorhabenbezogenen Informationstafeln bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,5 m und einer Ansichtsfläche von maximal 2 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.	
3.	**Einfriedungen**	**§ 74 (1) 3 LBO**
3.1	Einfriedungen sind als Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste und/oder als Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 m auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen sind nicht	

zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien ist ein Bodenabstand von Zäunen und sonstige Barrieren von mindestens 10 cm einzuhalten (Maßnahme M6 Umweltbericht).

4. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke **§ 74 (1) 3 LBO**

4.1 Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig („Schottergärten“), sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

TEIL III BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgelände Höchsten“. Dieser umfasst mit einer Fläche von insgesamt 1,2 ha die Flurstücke 1270/2 und 1270/3 (teilw.).

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur einheitlichen äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende, empfindliche Landschaft zu minimieren. Durch eine extensive Dachbegrünung wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung gut in die Umgebung eingliedert. Die Festsetzung einer Dachneigung von maximal 10° dient dazu, diese flächige Dachbegrünung baulich zu ermöglichen. Insbesondere soll dadurch die Einsehbarkeit des neuen Gebäudes von Norden minimiert werden. Eine Begrenzung des Außenreflexionsgrads soll die Gefahr des Vogelschlags minimieren.

Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering zu halten, wird sowohl die Größe als auch die Höhe möglicher Werbeanlagen beschränkt.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Zaunhöhe und die Einschränkung der Materialien und Farben dienen dem Schutz des Landschaftsbildes sowie dem Erhalt der Durchgängigkeit der Landschaft für wandernde Tierarten.

Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgaben dienen dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und der hochwertigen Gestaltung eines Außengeländes in exponierter Lage.

TEIL IV ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil – Plan Nr. 2288/2)