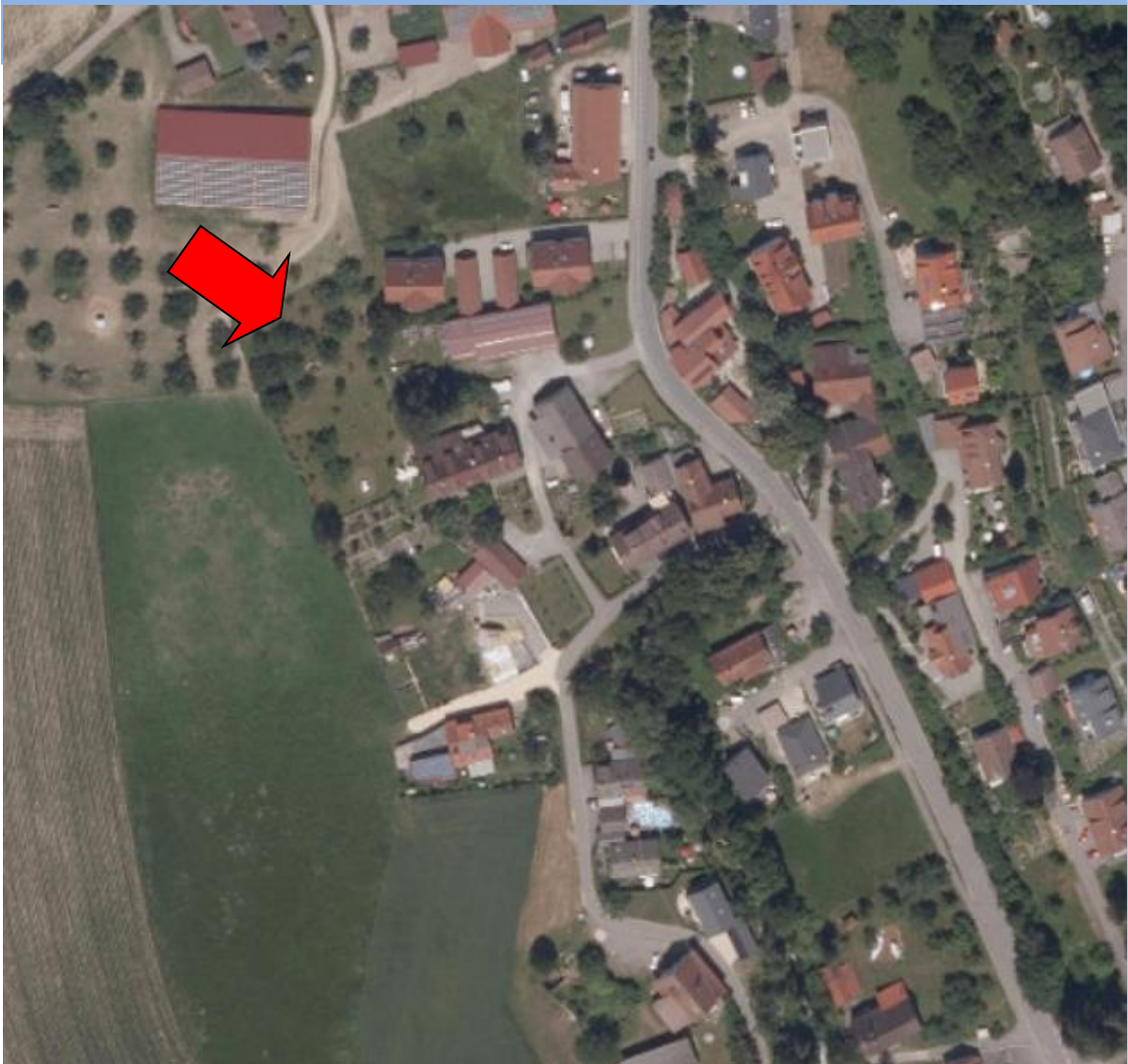


Bebauungsplan `Brühl`, Deggenhausen

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	Satzungen	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB).....	5
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB).....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1	Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO).....	5
1.2.2	Höhe der baulichen Anlagen (18 (1) BauNVO).....	5
1.2.2.1	Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)	5
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)	6
2.1	Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) (BauNVO)	6
2.2	Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGBN, § 23 BauNVO)	6
3.0	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	6
4.0	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	6
5.0	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
6.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	6
7.0	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	7
7.1	Private Grünflächen	7
8.0	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	7
8.1	Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.....	7
8.2	Kompensationsmaßnahmen	7
9.0	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).....	7
9.1	Bodenschutz.....	7
9.2	Schutz der Avifauna.....	7
9.3	Außenbeleuchtung	7
10.0	Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)	8
10.1	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	8
10.2	Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	8
	
C	Hinweise.....	9
D	Pflanzenliste	11
E	Örtliche Bauvorschriften.....	12
1.0	Räumlicher Geltungsbereich	12
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
2.1	Dachform, Dachneigung.....	12
2.2	Dacheindeckung.....	12
2.3	Dachaufbauten.....	12
2.4	Fassaden- und Wandgestaltung.....	13
3.0	Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	13
4.0	Elektrische Freileitungen.....	13
5.0	Stellplatzverpflichtung.....	13
F	Begründung	14
G.	Rechtsplan	

Satzungen

der Gemeinde Deggenhausertal über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Brühl`, Deggenhausen
und
der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Brühl`, Deggenhausen.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Deggenhausertal hat am für den Bebauungsplan `Brühl`, Deggenhausen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

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.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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 gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO,
4. das Verbot von Freileitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. gegen die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 (2) Nr. 2 verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Deggenhausertal, den

.....
Fabian Meschenmoser,
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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 Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Betreuung und Pflege.
- Zulässig sind
 - Gebäude und Einrichtungen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege betreuungsbedürftiger Menschen,
 - Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke,
 - Wohnungen für Mitarbeiter.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- zulässigen Grundfläche (GF),
 - die Zahl der Vollgeschosse,
- und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GF) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe (Wh max.) und die zulässige Firsthöhe (Fh max.). Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die jeweilige Fertigfußbodenhöhe.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

Die maximale Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachaufbauten, Treppenhäuser, Aufzüge etc. um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen der Gebäude sind in Meter über Normal Null (m. ü. NN) festgesetzt. Sie dürfen um jeweils maximal 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) (BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

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).

Dachüberstände dürfen das Baufenster allseits um bis zu 0.30 m überschreiten.

3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- öffentlicher Weg / Zufahrt.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig.

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

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Erforderliche Notüberläufe können gedrosselt an die Deggenhauser Aach angeschlossen werden.

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

7.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen ausgewiesen.

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

8.1 Nisthilfen für Vögel

Im Plangebiet sind an den im Plangebiet bestehenden Obst-Hochstämmen Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- 3 St. Nisthöhlen für Vögel (Nisthöhle 1B, Fa. Schwegler, Fluglochweite 32 mm), Anbringungshöhe 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost, Anbringungshöhe 5,00 m, mit freier Anflugschneise.

Die Kästen sind zu warten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich des durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffs in Höhe vonBiotopwertpunkten erfolgt über

Ergänzung im weiteren Verfahren

9.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

9.2 Schutz der Avifauna

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna, d. h. nur in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

9.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

10.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume (Stammumfang mindestens 16-18 cm) gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Von den Standorten kann um bis zu 5 m in jede Richtung abgewichen werden.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vorzusehen.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Ausgefertigt:

Deggenhausertal, den

.....
Fabian Meschenmoser,
Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte 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

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

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 DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 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.

2.a Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Deggenhausertal-Wittenhofen (Verordnung vom 16.03.2000). Die Regelungen und Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3. Archäologische Denkmalpflege

Es wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-126 bzw. -114) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleiben 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. Freiflächen

Mit jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

6. Brandschutz

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (OJwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

7. Landwirtschaft

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

Pflanzenliste

1. Laubbäume

Obst-Hochstämme in regionaltypischen Arten und Sorten

2. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

3. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der Freiflächen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Brühl`, Deggenhausen entspricht.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 32° - 45°,
- Walmdächer, Dachneigung 5° - 15°.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

2.2 Dacheindeckung

Zulässig sind:

- ziegelrote, rotbraun-engobierte und graue Materialien,
- extensive Dachbegrünungen.
- Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer und Walmdächer in derselben Dachneigung wie beim Hauptgebäude sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Unzulässig sind:

- Metalleindeckungen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppegauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach,

Der Ansatzpunkt der Gauben muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten an einer Gebäudeseite darf max. ½ der Firstlänge betragen.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien sowie glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben unzulässig.

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

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Lagerflächen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Für Zugänge und Stellplätze sind außerhalb von Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Deggenhausertal übereinstimmt.

Ausgefertigt:

Deggenhausertal, den

.....
Fabian Meschenmoser,
Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet – Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2. Gewässer
 - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.6 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltbericht/ Umweltauswirkungen / geschützte Arten
7. Flächenbilanz

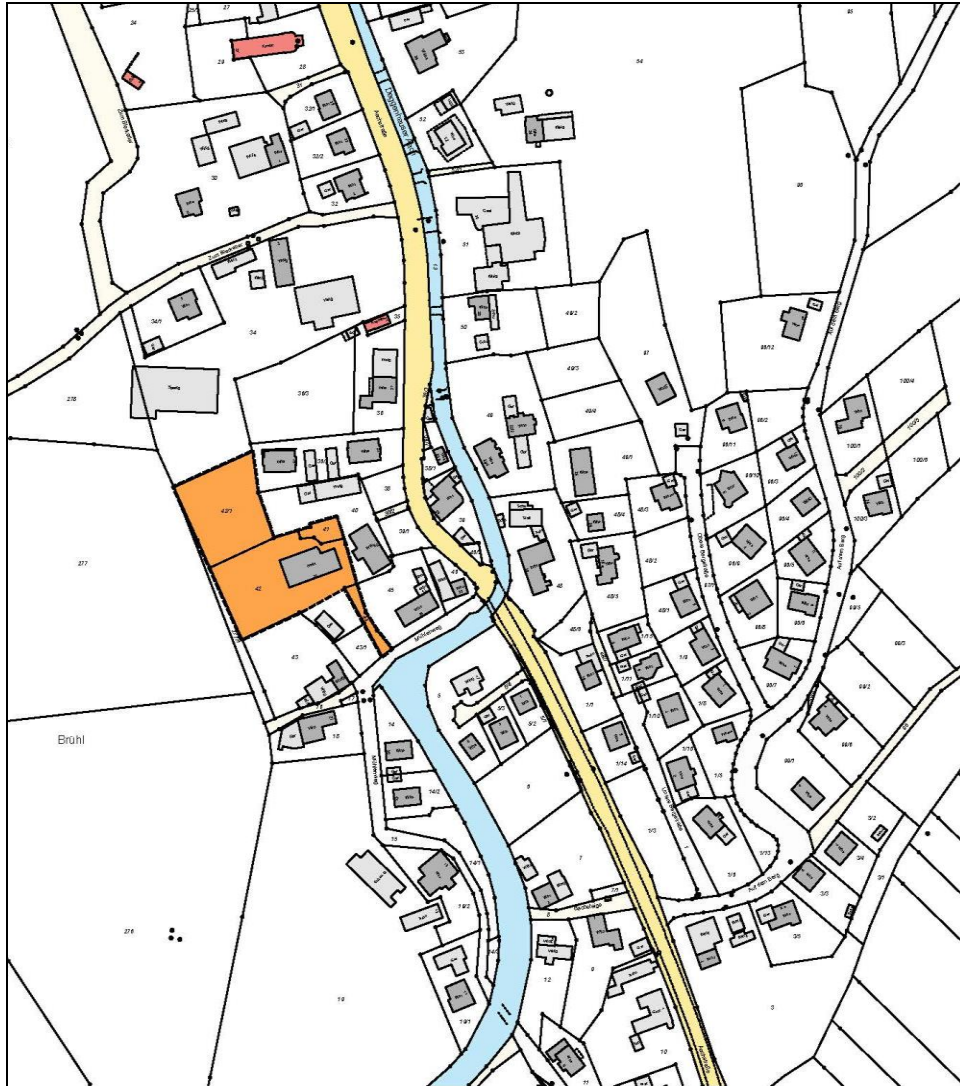
Anlage:

Vorbereitender Umweltbericht

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Deggenhausen der Gemeinde Deggenhausertal / Bodenseekreis. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha und wird begrenzt:

- im Norden vom Areal eines landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdehof) mit Reithalle und Stallungen,
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen – Grünland / Weide,
- im Süden einem bebauten Grundstück (Wohnbebauung) mit Hausgarten und dem Mühlenweg,
- im Osten vom Areal eines landwirtschaftlichen Betriebes.



Lageplan (ohne Maßstab)

Die Fläche weist eine südwest-exponierte Hanglage auf und fällt von ca. 543.50 m ü. NN im Nordwesten auf ca. 537.8ß m ü. NN im Süden ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 42 - Wohnhaus für betreuungsbedürftige Menschen mit Hausgarten,
- Fl. St. Nr. 42/1 - Wiese mit Obst-Hoch- und Halbstämmen,
- Fl. St. Nr. 44 - vom Mühlenweg abzweigender Weg / Zufahrt.



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die Camphill-Dorfsgemeinschaft Lehenhof ist eine seit 1964 bestehende Einrichtung der Behindertenhilfe auf anthroposophischer Basis, in der mittlerweile ca. 350 Menschen mit und ohne Behinderungen leben und arbeiten. Außer dem Lehenhof, einem ehemaligen Hofgut, umfasst die Dorfsgemeinschaft mehrere Standorte in Deggenhausertal und in Illmensee / Landkreis Sigmaringen. Der Arbeitsbereich umfasst einen landwirtschaftlichen Betrieb, eine Käserei, Gärtnerei, Weberei, Färberei, Landschaftspflegegruppe sowie Werkstätten für die Holz- und Papierverarbeitung. Die Produkte des Lehenhofs werden in einem Bioladen im Teilort Untersiggingen verkauft. In der Gemeinde Deggenhausertal ist der Lehenhof durch vielfältige Aktivitäten fest verwurzelt und wird von der Bevölkerung als integraler Bestandteil des Gemeindelebens wahrgenommen. Er ist zudem mittlerweile einer der größten Arbeitgeber in Deggenhausertal.

In Deggenhausen betreibt die Dorfsgemeinschaft mit dem innerhalb der Ortslage gelegenen Christian-Morgenstern-Haus eine Außenwohngruppe, in dem die BewohnerInnen als Hausgemeinschaft leben. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges, umgebautes Bauernhaus mit großzügigen Freiflächen, die als Hausgarten, Obstwiese und als Spiel- und Freizeitgelände genutzt werden.

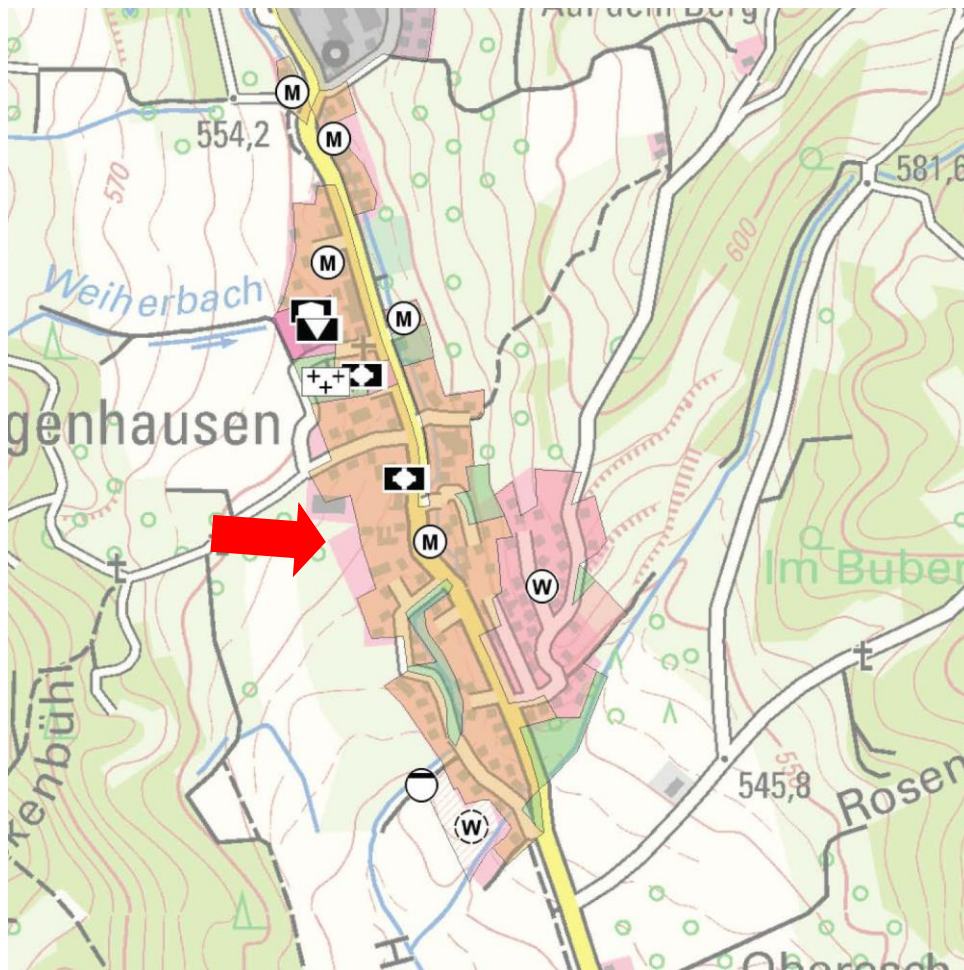
Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnplätzen für betreuungsbedürftige Menschen soll auf dem Grundstück ein weiteres Haus für die Pflege und Betreuung errichtet werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen mit der vorliegenden Planung geschaffen werden.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet und sein Umfeld gibt es keinen Bebauungsplan und auch keine Innenbereichssatzung.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellt. Eine kleinere Teilfläche, die spornartig in den Innenbereich hineinragt, liegt im Außenbereich. Berücksichtigt man jedoch die sich im Süden und Norden an das Plangebiet anschließende Bebauung, ist die Gesamtfläche der Ortslage von Deggenhausen zuzuordnen, auch wenn die nördlich gelegene Reithalle als privilegiertes landwirtschaftliches Gebäude nicht als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden kann. Eine fiktive Abgrenzungslinie zwischen den südlich und nördlich dargestellten gemischten Bauflächen bezieht das gesamte Plangebiet mit ein. Auch die Struktur der eher kleinteiligen Nutzung der Freiflächen lassen diese als Bestandteil der Siedlungsstruktur wirken.

Die Planung kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



FNP- Ausschnitt Deggenhausen, Gemeindeverwaltungsverband Markdorf

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

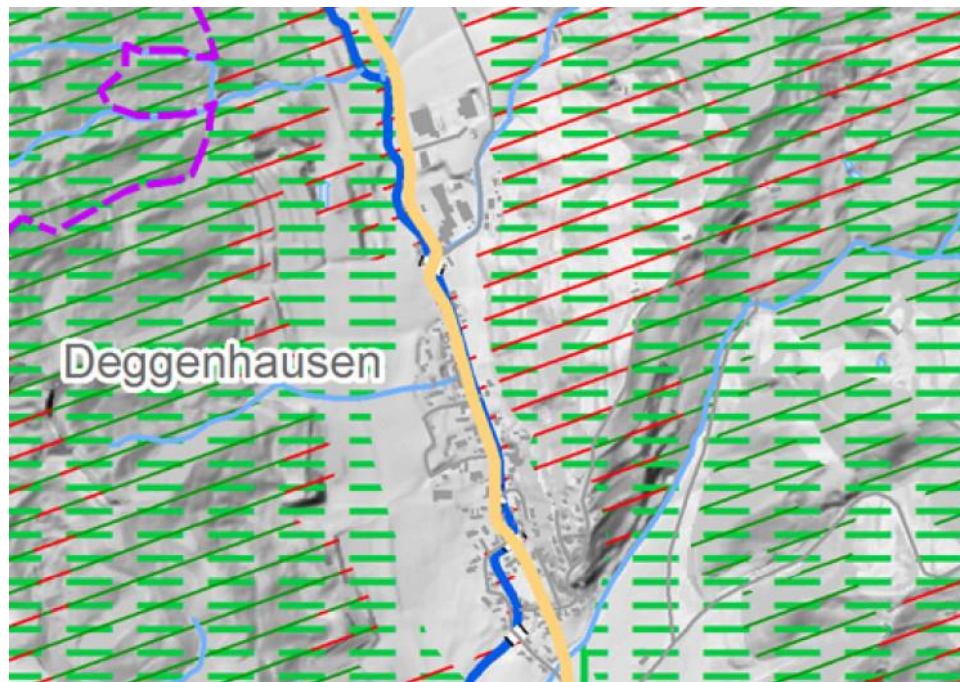
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Deggenhausertal dem 'ländlichen Raum im engeren Sinne' und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzuges, jedoch innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Die westlich und östlich gelegenen Hanglagen sind als schutzbedürftige Bereiche für Natur und Landschaft dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

Auch im aktuellem Anhörungsentwurf der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung hält der regionale Grünzug einen deutlichen abstand zum Plangebiet.



Auszug aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet enthält ein Wohnhaus für betreuungsbedürftige Menschen und Mitarbeiter. Es ist von ausgedehnten Freiflächen umgeben, die als Hausgarten sowie als Spiel- und Freizeitgelände genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über eine befestigte Zufahrt, die vom Mühlenweg abzweigt.

An die gebäudenahen Freiflächen schließt sich eine Obstwiese an, die mit Obst-Hoch- und Halbstämmen bestanden ist. Auf der Wiese steht ein älterer, in Holzbauweise erstellter Schuppen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen in Form von Grünland / Pferdeweiden an.



Das Christian-Morgenstern-Haus von Südosten



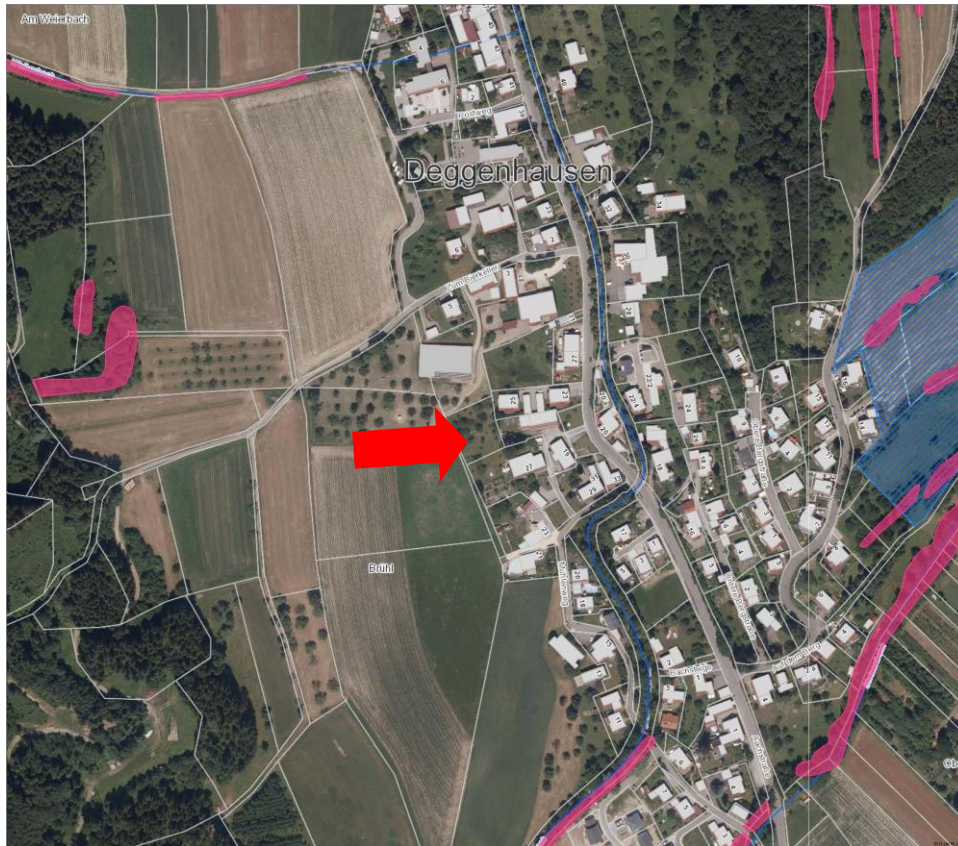
Blick vom Christian-Morgenstern-Haus auf die künftige Baufäche



Blick auf die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen / Pferdeweiden

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine geschützten Biotope und sonstigen Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW

4.2 Gewässer / Hochwasser

Südlich des Plangebietes verläuft die Deggenhauser Ach, die von der Planung nicht berührt ist. Eine kleinere, südwestlich gelegene Teilfläche liegt innerhalb des HQ_{extrem}.

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

- **SO= Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO

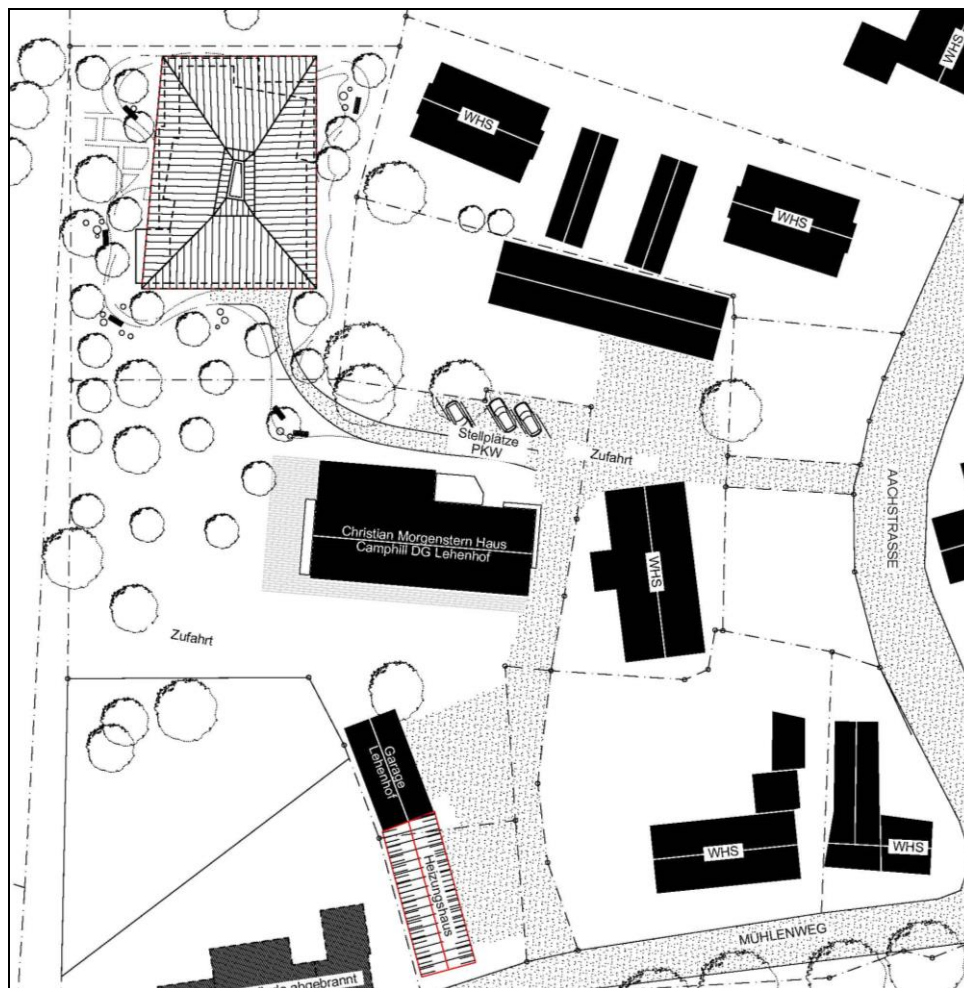
mit der Zweckbestimmung

'Betreuung und Pflege'

ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem angestrebten Nutzungszweck und stellt sicher, dass auch künftig keine Nutzungen stattfinden, die angesichts der sensiblen Lage am Ortsrand unverträglich wären und / oder die nur eingeschränkte Erschließungssituation überfordern würden.

Die in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1 aufgeführten zulässigen Nutzungen umfassen ausschließlich Bereiche und Tätigkeitsfelder, die der Betreuung und Pflege von Menschen mit Behinderungen dienen. Neben Wohnungen gehören hierzu Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Therapieräume oder Praxen.

Vom Architekturbüro KOSA liegt eine Planung für das neue Gebäude vor. Das Christian-Morgenstern-Haus bleibt erhalten und kann mittel- bis längerfristig durch einen Neubau ersetzt werden.



Situationsplan (KOSA Architekten, Heiligenberg)

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes auch weiterhin über die bestehende Zufahrt, die vom Mühlenweg abzweigt. Ihr Ausbauquerschnitt ist auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend.

Die Zufahrt endet nördlich des Christian-Morgenstern-Hauses auf einer Hoffläche. Von dort soll sie bis zum geplanten Neubau erweitert werden. Die Trassenführung muss so erfolgen, dass die maximal zulässige Steigung von 6 % nicht überschritten wird.

Darüber hinaus besteht außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere, direkte Zufahrt von der östlich verlaufenden Aachstraße, die über den Hof eines benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens führt. Sie ist über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der nachfolgend aufgeführten Parameter:

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige zweigeschossige Bebauung entspricht der Bebauung im Ortskern von Deggenhausen und lässt ein wirtschaftliches Raumprogramm sowie flexible Nutzungen zu.

Zulässige Grundfläche

Sie orientiert sich am geplanten Neubau sowie am Bestand und beträgt insgesamt 1.070m². Das ausgewiesene Sondergebiet ist 3.064 m² groß. Daraus ergibt sich eine fiktive Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Die Obergrenze für sonstige Sondergebiete beträgt gem. § 17 BauNVO 0,8.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die zulässigen Wandhöhen und die Firsthöhen definiert. Die für das Baufenster am Christian-Morgenstern-Haus festgesetzten Werte entsprechen dem Bestand und lassen bei einem Neubau wieder einen zweigeschossigen Baukörper mit kräftigem Satteldach zu. Das Gebäude nimmt damit traditionelle Bauformen auf und fügt sich in die Baustruktur der Umgebung ein.

Für den Neubau sind die Höhen aufgrund der topographischen Situation und der Lage am Ortsrand etwas niedriger angesetzt.

5.4 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, die sich in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster definiert. Sie lassen zwei Baukörper zu und orientieren sich an der vorliegenden Planung bzw. dem bestehenden Christian-Morgenstern-Haus.

Stellplätze, Garagen

Diese sind – mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen - im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Damit ist gewährleistet, dass sie in erster Linie im Nahbereich der bestehenden Zufahrt und des Christian-Morgenstern-Hauses angelegt werden.

Private Verkehrsflächen

Die vorhandene, vom Mühlenweg abzweigende und in das Plangebiet führende Zufahrt ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert (siehe hierzu auch Pkt. 5.2).

Private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume

Die Freiflächen sind für die Einrichtung von Bedeutung und spielen für die künftigen Nutzer und Bewohner eine große Rolle als Wohnumfeld sowie als Bewegungs- und Aufenthaltsraum. Darüber hinaus binden sie den vorgesehenen Neubau in die gewachsenen Strukturen am Ortsrand und in die Landschaft ein. Der vorhandene Hausgarten und die Bereiche entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind daher als private Grünflächen ausgewiesen. Sie enthalten Erhaltungs- und Pflanzgebote für Obstbäume und weisen damit die Strukturen der kleinteiligen bäuerlichen Kulturlandschaft auf. Der Neubau wird in eine Obstwiese `eingebettet`.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Hanglage ist für den geplanten Neubau potentiell mit erheblichen Aushubmengen zu rechnen. Daher ist mit den Bauanträgen jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um den ordnungsgemäßen Umgang mit den anstehenden Böden zu gewährleisten.

Zum Schutz der Avifauna darf die Freimachung / Rodung der Baufelder nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Da für den wesentlichen Baumbestand Erhaltungsgebote festgesetzt sind, betrifft dies allenfalls einzelne Gehölze.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind für die notwendige Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen zulässig.

Pflanzgebote für Bäume

Als Ersatz für ca. 20 entfallende Obst-Hoch- und Halbstämme sind insgesamt 10 Pflanzgebote festgesetzt, die sich mittelfristig in den zu erhaltenden Bestand einfügen und ökologische Funktionen als Lebensraum und für die Klimaregulierung übernehmen.

Erhaltungsgebote für Bäume

Alle Bäume, die nicht unmittelbar im Baufeld des geplanten Neubaus stehen, sind mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Sie übernehmen damit auch künftig ökologische Funktionen und tragen zu einem harmonischen Siedlungs- und Landschaftsbild bei.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung und Dachaufbauten. Während das Christian-Morgenstern-Haus die Merkmale eines typischen Bauernhauses der Region aufweist und deshalb mit einem Satteldach versehen soll, ist für den Neubau ein deutlich flacheres Walmdach vorgesehen. Damit reduziert sich die Höhenentwicklung und das Dach kann zudem mit einer extensiven Begrünung versehen werden, die sich positiv auf die Klimaregulierung und den verzögerten Oberflächenwasserabfluss auswirkt.

Dachaufbauten sind aufgrund der festgesetzten Abhängigkeit zur Dachneigung nur im Bereich des Christian-Morgenstern-Hauses bzw. eines Ersatz-Neubaus zulässig.

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, da es im Umfeld des Plangebietes keine Möglichkeiten gibt, Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu parken. Die nahegelegenen Verkehrsflächen weisen nur eine begrenzte Ausbreiteweite auf. Dem gegenüber sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend groß, um die geforderte >Anzahl an Stellplätzen anlegen zu können.

Gestaltung der Freiflächen

Die Bedeutung der Freiflächen für das Siedlungs- und Landschaftsbild, die Ökologie sowie für die künftigen Bewohner und Nutzer wird durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift unterstrichen, wonach alle nicht anderweitig benötigten Flächen sind Grünflächen bzw. Gärten anzulegen sind. Sie sind zudem charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig.

Elektrische Freileitungen

Freileitungen beeinträchtigen potentiell das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

5.6 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser muss auf den Baugrundstücken gesammelt und über entsprechend dimensionierte Flächen zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht werden. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe für die Anlage dieser Flächen auf.

Im weiteren Verfahren wird vom Ing.-Büro Görlitz eine Entwässerungsplanung erstellt und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Das Plangebiet wird derzeit als Obstwiese genutzt und enthält zahlreiche Obst-Hoch- und Halbstämme. Diese müssen zugunsten des geplanten Neubaus zu einem großen Teil entfallen. Als Ersatz sind Neupflanzungen festgesetzt.

Der vorbereitende Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter 'Boden' und 'Flora / Faun' zu erwarten sind.

Eine artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes wird zur Zeit vom Büro SeeConcept (Uhdingen-Mühlhofen) erarbeitet. Ein erstes Zwischenergebnis ist ebenfalls im vorbereitenden Umweltbericht dargestellt. Demnach bietet das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand einer durchschnittlichen Zahl wild lebender Tier- und Pflanzenarten einen entsprechenden Lebensraum und hat eine mittlere Bedeutung für den Artenschutz. Im Vorgriff auf mögliche weitere Maßnahmen ist im Bebauungsplan die Anbringung von drei Nisthilfen für Vögel festgesetzt.

Der eigentliche Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Es werden voraussichtlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Flächenbilanz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

Sondergebiet (SO)	3.064 m ²	73,2%
Verkehrsfläche	161 m ²	3,8 %
<u>private Grünflächen</u>	<u>958 m²</u>	<u>23,0%</u>
Gesamt	4.183 m ²	100,0 %

Deggenhausertal,