

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 28.03.2024



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

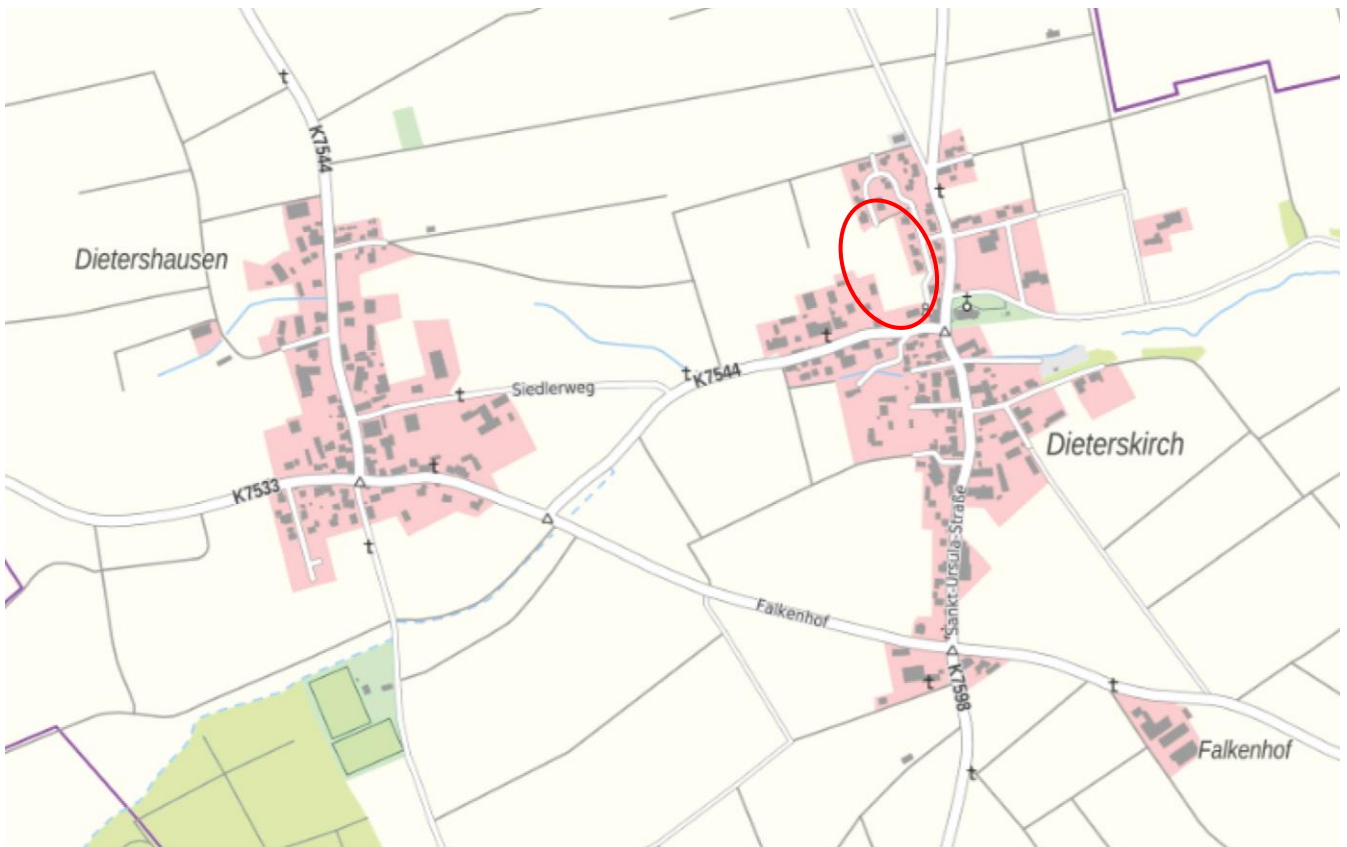
Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

Fassung vom: 28.03.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch ~~im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB~~ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.03.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.03.2024
- Textteil in der Fassung vom 28.03.2024

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

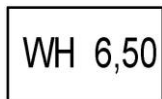
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 2. Schank- und Speisewirtschaften, 3. nicht störende Handwerksbetriebe, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Ausnahmsweise können im WA folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO



- 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Planeintrag § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

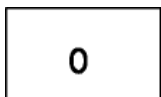
1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

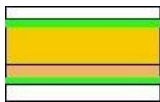
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

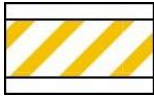
1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

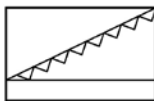


1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 (1) 11 BauGB



1.6.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung



1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

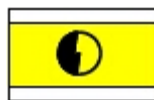
1.8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mind. 5,0 m Abstand, Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Carports sind ebenfalls mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten



1.9 Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 (1) 12 BauGB

hier: geplante Umspannstation

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.11 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-

Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

1.12 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

1.12.1 öffentliche Verkehrsgrünfläche

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

§ 9 (1) 25 BauGB

1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

1.13.1.1 Pflanzgebot 1 (*ohne Darstellung im Plan*) – Baumpflanzung je Wohngrundstück

§ 9 (1) 25a BauGB

Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste). Dabei sind die Einzelbäume an den Stellplätzen nicht anrechenbar. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.13.1.2 Pflanzgebot 2 (*ohne Darstellung im Plan*) – Ansaat eines blühenden Wiesensaums

§ 9 (1) 25a BauGB

Auf der kleinen Grünfläche südlich der Trafostation sind die Ansaat eines blühenden Wiesensaums aus Blumen und Kräutern und das Einbringen von Frühjahrsblühern vorgesehen.

1.13.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Es wird empfohlen, Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (LED-Leuchten).
Es sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten zu verwenden. Für die Beleuchtung sollten Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blau-Anteilen (Farbtemperatur mindestens 3000K) verwendet werden.

- Photovoltaik-Kollektoren: Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.
- Alle Brutvogelarten:
Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

1.13.3 Pflanzlisten

Pflanzenauswahl		PFG 1	PFG 2
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	X	
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X	
Zierapfel „Red Sentinel“	<i>Malus</i> „Red Sentinel“	X	
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X	
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X	
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, s. nachfolgende Liste		X	
Saatgut, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig 100 % Blumen und Kräuter (PFG2)			X

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Äpfel:

Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Riesenboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg,

Zuccalmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer

Birnen:

Bunte Julibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne

Zwetschgen:

Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Ouillins, Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume

Sauerkirschen:

Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 0-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern.

Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Mehrreihige Hecken sind mit einem Reihen- und Pflanzabstand von je 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Einreihige Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der

Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Solitärgehölze erhalten spätestens alle 5 Jahre einen fachgerechten Formschnitt

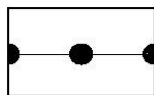
Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blumenwiesen bzw. extensive Grünlandflächen sind 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

1.14 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



- 1.14.1 Planbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB



- 1.14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.14.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter ein **Kompensationsdefizit von – 112.832 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2024)

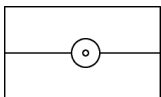
Das Defizit von insgesamt **112.832 Ökopunkten** soll nach Abstimmung mit der Gemeinde vom gemeindeeigenen Ökokonto abgebucht werden.

3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

4. Kennzeichnung und Hinweise

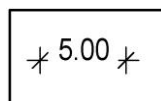
4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



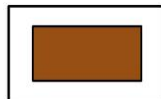
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)

4.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 und 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Das Planungsgebiet umfasst Teile des archäologischen Prüffallgebiets „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Dieterskirch“ sowie des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Pfarrhof“. Hier sowie in den unmittelbar an das archäologische Prüffallgebiet angrenzenden Flächen ist mit vielfältigen Hinterlassenschaften von Siedlungs- und Gewerbetätigkeit des Mittelalters und der Neuzeit zu rechnen, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Jegliche tiefgreifenden Erdarbeiten einschließlich Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grenzen der in der ADAB verzeichneten Denkmalfläche nicht die tatsächlichen Grenzen des Bodendenkmals bezeichnen können. Somit ist grundsätzlich auch in den angrenzenden Flurbereichen mit archäologischen Strukturen zu rechnen, bei denen es sich ebenfalls um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen der betroffenen Flächen durchführen zu können. Zweck der Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen und zur Kostenbeteiligung. Die Kosten für die Voruntersuchungen hat der Planungsträger zu übernehmen.

Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Planungsträger finanziert werden muss.

4.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

4.5 Immissionen Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im West landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

Immissionen Verkehr

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, Kreisstraße K 7544, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

4.6 Klimaschutzgesetz (KSG-BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

4.7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

4.8 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

4.9 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

4.10 Regenwasserzisternen

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es erwünscht, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über Zisternen zurückgehalten und zur weiteren Nutzung verwendet wird. Falls Zisternen nicht nur zur Gartenbewässerung dienen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist

dann auch ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren. Die Nutzung der Zisterne als Betriebsanlage ist schriftlich dem Gesundheitsamt nach § 13 der Trinkwasserverordnung zu melden.

4.11 Starkregenereignisse

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungs-Schutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungs-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke an Senken sowie für Flächen, welche an Versickerungsanlagen angrenzen.

4.12 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist auf Folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Mindel-Deckenschottern und Lössführenden Fließerden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Lössführenden Fließerden ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

5. Anlagen zum Bebauungsplan

5.1 Begründung in der Fassung vom 28.03.2024

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Artenschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Flächenbilanz
12. Umweltbericht
13. Monitoring
14. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha, mit einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 170 und 170/3 und dem Flurstück 170/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Am Pfarrgarten, Flurstück Nr. 164/1 und durch das Flurstück Nr. 164/11.

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 170/5, 170/6, 170/7, 170/8 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 170,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 170/2, 172/1 und der Kreisstraße K7544 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 170/3

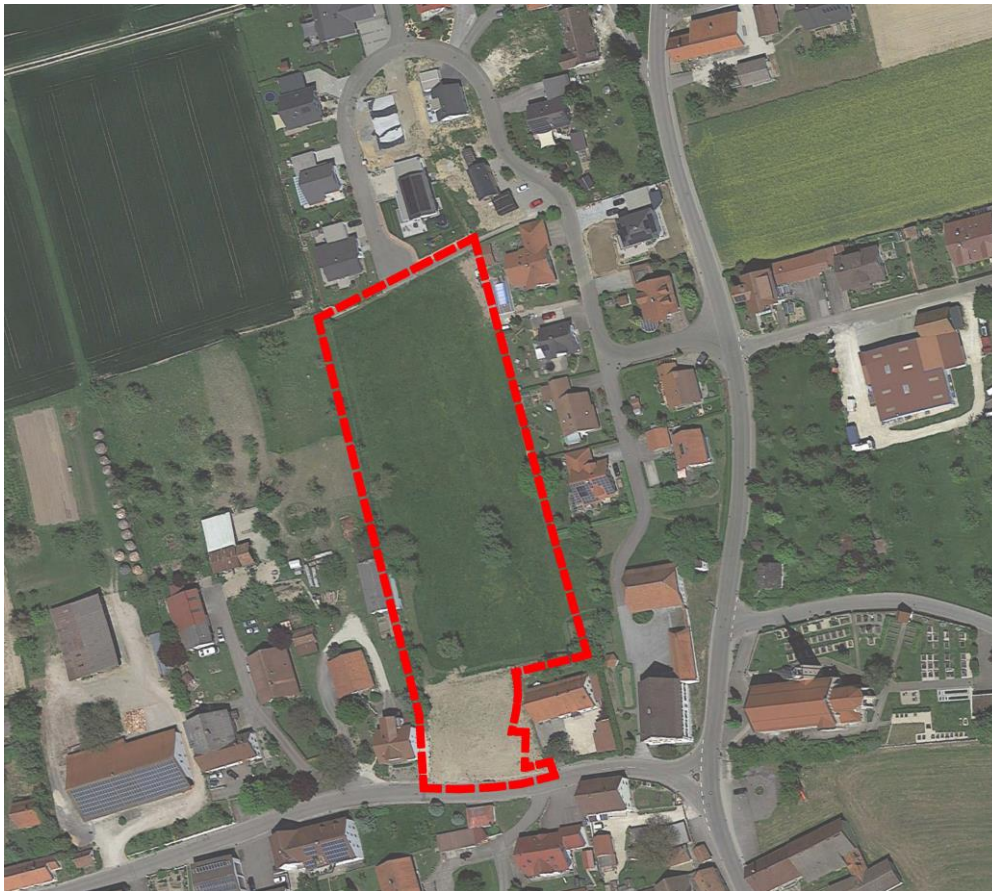
Im Westen durch das Flurstück Nr. 172.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand vom Orsteil Dieterskirch der Gemeinde Uttenweiler. Der Planbereich schließt im Süden an die Kreisstraße K7544 und im Norden an die Straße Am Pfarrgarten an.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

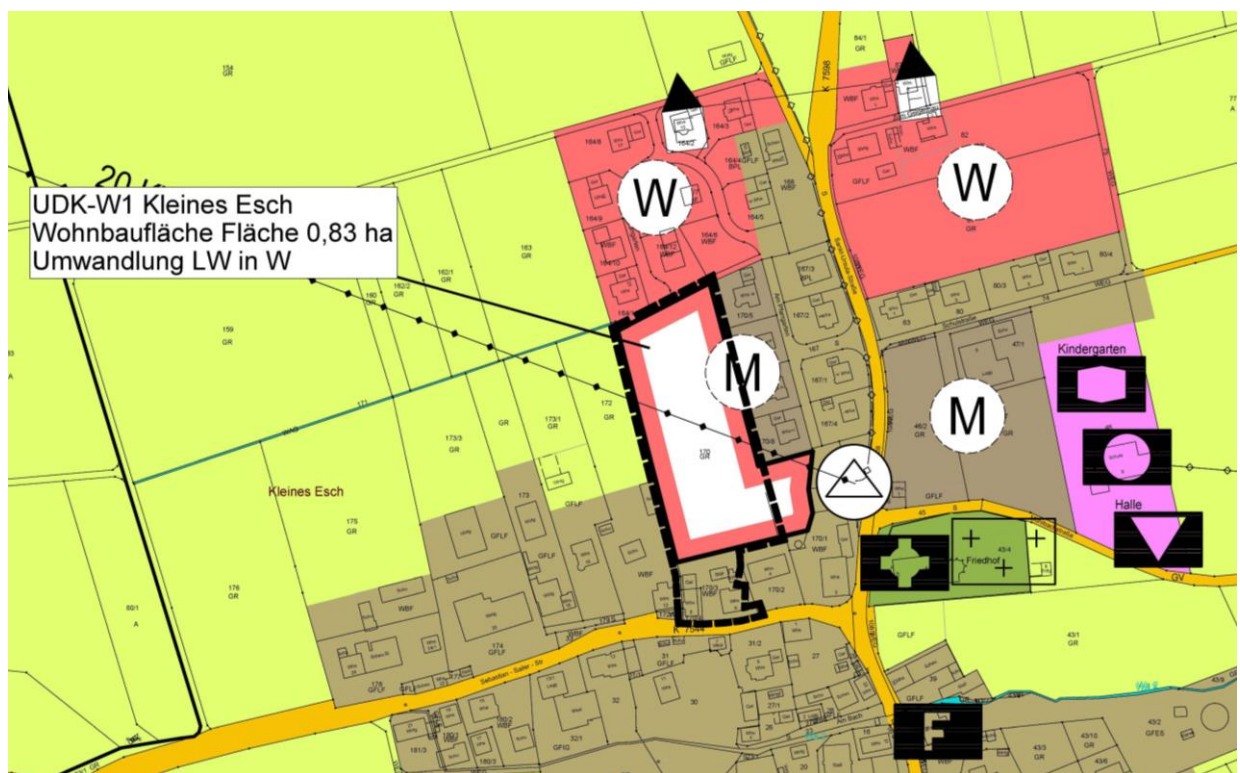
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB, lediglich im Süden an der Kreisstraße K7544 im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der sich derzeit in der Anhörung gem. § 4 Abs. 1 BauGB befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ und „Gemischte Baufläche“ dar.

Eine Entwicklung kann somit aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

In der Gesamtgemeinde Uttenweiler ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben – so auch im Teilort Dieterskirch. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll am nordwestlichen Ortsrand ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch schließt nördlich an die bestehende Straße Am Pfarrgarten und südlich an die Kreisstraße K7544 an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Sofern ein Satzungsbeschluss bereits gefasst worden ist und der § 13b-Bebauungsplan einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Absatz 2 BauGB bedarf, ist die Genehmigung zu versagen. Ebenso darf eine noch ausstehende Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB nicht erfolgen.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur, der vorhandenen Topographie und der Lage zwischen der Ortsstraße Am Pfarrgarten und der Kreisstraße K7544.

Im Planentwurf erfolgt die Erschließung in Verlängerung der nördlichen Straße Am Pfarrgarten bis zur südlich gelegenen Kreisstraße K7544.

Es sind insgesamt 11 Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus geplant.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt in Verlängerung der nördlichen Straße Am Pfarrgarten bis zur südlich gelegenen Kreisstraße K7544.

Die geplante innere Erschließungsstraße erhält ein Straßenraumprofil von 5,00 m Breite zuzüglich eines Gehweges von 1,50 m.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen umgebenden Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Grundstücksentwässerung:

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen soll auf den Grundstücken zu Versickerung gebracht oder in Retentions-Zisternen zurückgehalten werden. Der Überlauf der Versickerungsflächen und/oder der Zisternen erfolgt in den Regenwasserkanal.

Häusliches Abwasser wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand vom Orsteil Dieterskirch der Gemeinde Uttenweiler. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zugrunde gelegt.

Darüber hinaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 10.08.2022)

FAZIT

Im Vorhabengebiet könnten aufgrund der vorhandenen älteren Obstbäume einige Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin stellt das Vorhabengebiet möglicherweise eine Flugroute für Fledermäuse dar, die aus dem Siedlungsbereich zur Nahrungssuche an den Ortsrand fliegen.

Daher ist eine Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen mit dazugehöriger Baumhöhlenkontrolle notwendig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatSchG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

(siehe Anlage: **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2024)

Zusammenfassung

Der Antragsteller beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich „Am Pfarrgarten II“ im Ortsteil Dieterskirch. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr/ -sommer 2023 Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Da durch die geplante Wohnbebauung Beeinträchtigungen für einige Vogelarten verursacht werden, müssen zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Als CEF-Maßnahme ist die Etablierung von Saumstrukturen und die Extensivierung einer 500 m² großen Fläche auf Flurstück 1095, Gemarkung Dietershausen, vorgesehen. Die Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Tobelbachprojekts (Flurneuordnung Uttenweiler – Oberwachingen) umgesetzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig **und ausnahmsweise zulässig** festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden **und die Rahmenbedingung für das 13b-Verfahren werden eingehalten.**

Durch den Ausschluss von - **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,** Schank- und Speisewirtschaften **nicht störenden Handwerksbetriebe** und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, **sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,** Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Uttenweiler konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet – Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Schwendi und Hörenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße mit Gehweg wird als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

In dem Kreuzungsbereich zur Kreisstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

Versorgungsanlagen

Die geplante Umspannstation der Netze BW GmbH wurde im Plan festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** und zur Entlastung der Abwasseranlagen ist es erwünscht, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert wird oder über Zisternen zurückgehalten und zur weiteren Nutzung verwendet wird.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Pro Grundstück ist ein standortgerechter, hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 19.09.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 26.09.2022 bis 21.10.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2024)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Gemeinde Uttenweiler plant im Ortsteil Dieterskirch den Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“. Auf der Fläche soll ein allgemeines Wohngebiet mit 12 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus entstehen. Die überplante Fläche beträgt ca. 0,9 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan zum größten Teil als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird momentan als Fettwiese genutzt, welche mit einigen Obstbäumen bestanden ist. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Pfarrgarten“ von Norden und über die Sebastian-Sailer-Straße von Süden aus. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der

benötigte externe Ausgleich beträgt 112.873 Ökopunkte. Der Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse vorgenommen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags abgearbeitet.

12. MONITORING

durch die Stadt	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

13. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche:	8.425 m²
- Allg. Wohngebiet (WA)	7.190 m²
1 - 572 m²	6 - 981 m²
2 - 583 m²	7 - 553 m²
3 - 580 m²	8 - 571 m²
4 - 567 m²	9 - 537 m²
5 - 565 m²	10 - 533 m²
- Verkehrsfläche	890 m²
- Gehweg	275 m²
- öff. Grünfläche / 3 P / UST	70 m²

14. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 10.08.2022

12.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2024

12.3 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 15.03.2024

Plan aufgestellt am: 28.03.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

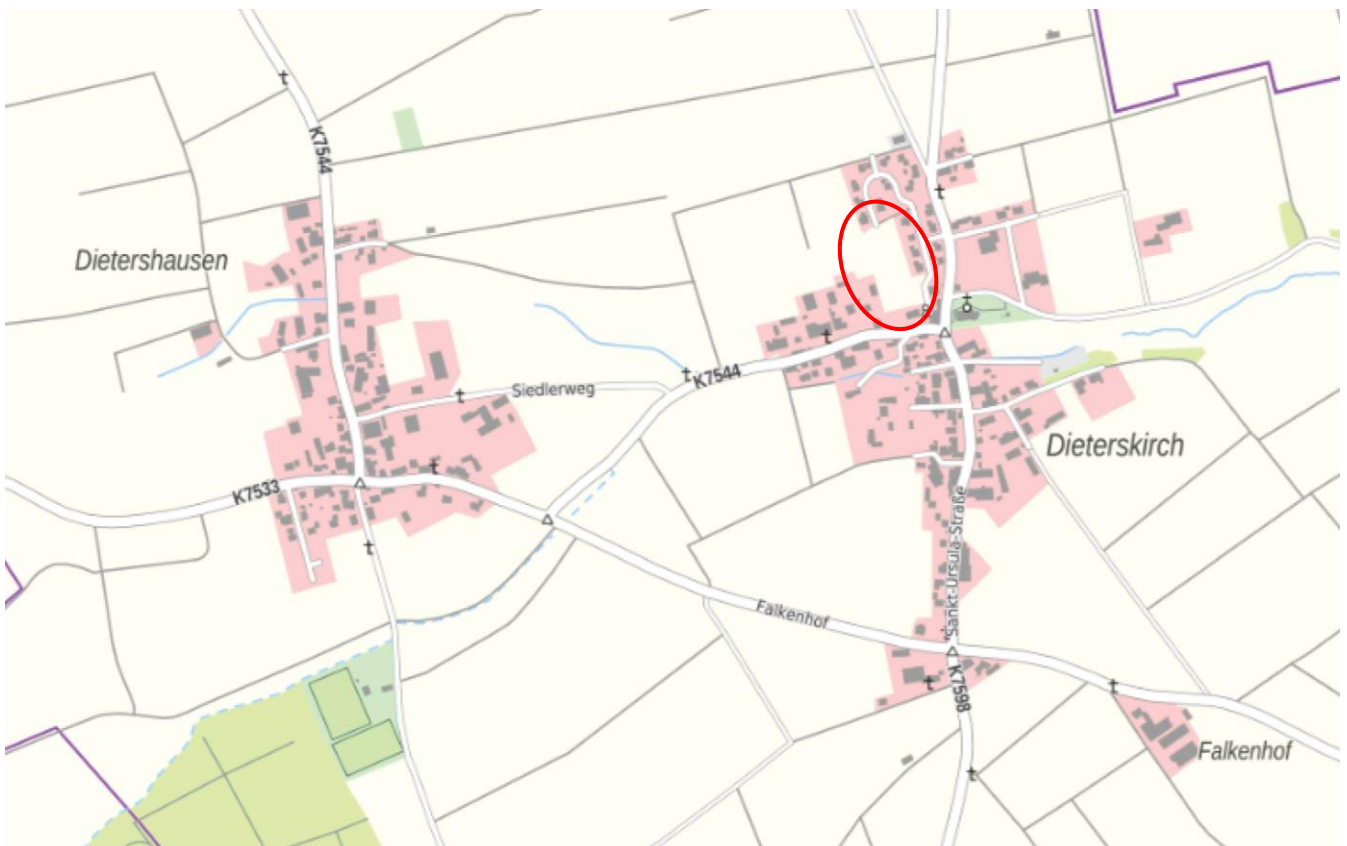
.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

Fassung vom: 28.03.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl.
S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der
Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler in öffentlicher Sitzung am die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch
~~im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB~~ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist
mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Am
Pfarrgarten II“ in Dieterskirch deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist
im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am
Pfarrgarten II“ in Dieterskirch besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.03.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.03.2024

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Hinweis:

Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ein Ziel der Gemeinde Uttenweiler ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichten sich die künftigen Bauherrn, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Diese Flächen sollten als offene Vegetationsflächen mit Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion gestaltet werden. Die Flächen sollten unter Verwendung von Stauden, Gräsern, Gehölzen oder durch Einsäen gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

1.6 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden. Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

Einfriedungen generell:
Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.

Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG):

Sofern in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist,

bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

1.7 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.03.2024

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha, mit einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 170 und 170/3 und dem Flurstück 170/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Am Pfarrgarten, Flurstück Nr. 164/1 und durch das Flurstück Nr. 164/11.

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 170/5, 170/6, 170/7, 170/8 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 170,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 170/2, 172/1 und der Kreisstraße K7544 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 170/3

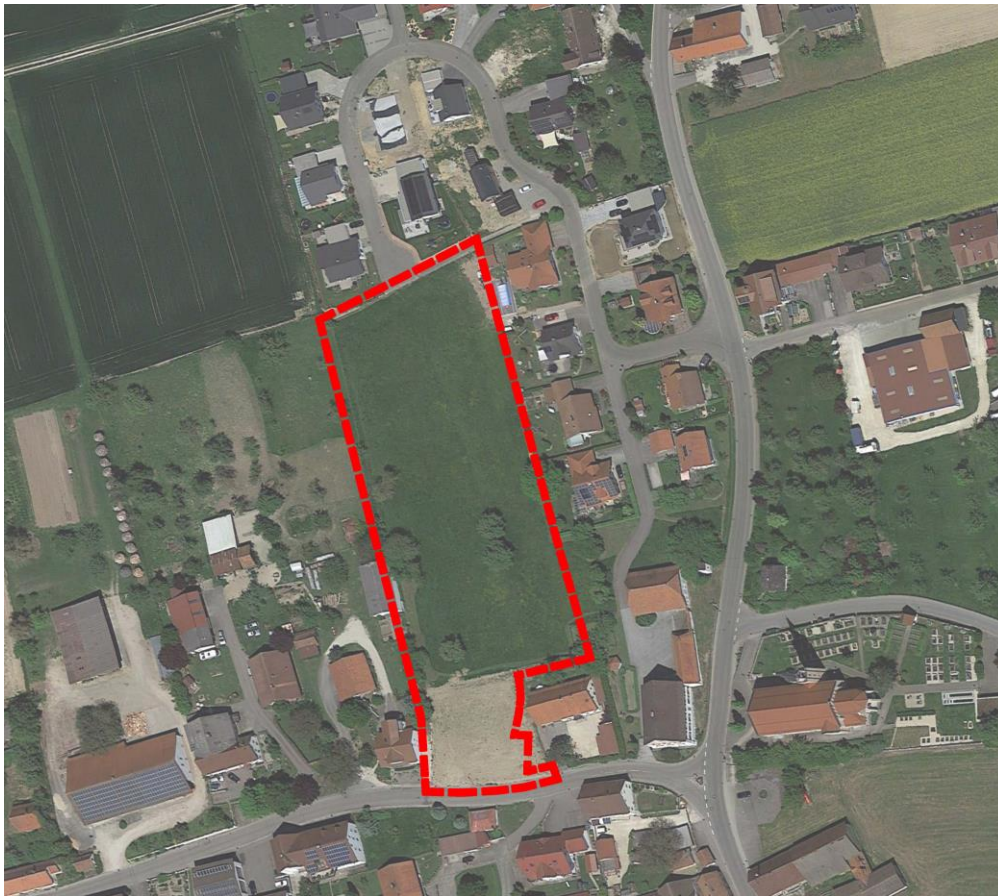
Im Westen durch das Flurstück Nr. 172.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand vom Orsteil Dieterskirch der Gemeinde Uttenweiler. Der Planbereich schließt im Süden an die Kreisstraße K7544 und im Norden an die Straße Am Pfarrgarten an.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB, lediglich im Süden an der Kreisstraße K7544 im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Uttenweiler. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Uttenweiler zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Uttenweiler deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist

auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Im Zuge der angestrebten Verdichtung und Innenentwicklung der bebauten und unbebauten Grundstücke möchte die Gemeinde rechtzeitig die Weichen stellen. Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. In engen Straßen kam es in den vergangenen Jahren immer wieder zu erheblichen Engpässen für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllfahrzeuge etc., weil auf Gehwegen und Straßen parkende Autos stehen. Für landwirtschaftlichen Fahrzeuge wird das Durchfahren ebenfalls erschwert.

Bei neuen Siedlungsbereichen mit geplanten Straßenbreiten von 5,00 - 5,50 m soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden.

Um den ohnehin ansteigenden ruhenden Verkehr für Wohngebäude außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend unterzubringen, sollte die Stellplatzverpflichtung pro Wohnungseinheit erhöht werden.

Gründe des Städtebaus

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 19.09.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 26.09.2022 bis 21.10.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 28.03.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 19.09.2022 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | 23.09.2022 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | 23.09.2022 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 26.09.2022
21.10.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom überein.
Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen

am

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
(BÜRGERMEISTER)