

Bebauungsplan `Röschberg Süd – 1. Teiländerung`, OT Liggersdorf

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt

A	Satzung	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	5
	9.0 Grünflächen.....	5
	9.1 Öffentliche Grünflächen.....	5
	9.2 Private Grünflächen.....	5
C	Hinweise	6
D	Pflanzenliste	6
E	Örtliche Bauvorschriften	6
F	Begründung	7
G	Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Röschberg Süd – 1. Teiländerung", OT Liggersdorf

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Röschberg Süd – 1. Teiländerung", OT Liggersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röschberg Süd – 1. Teiländerung", OT Liggersdorf, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023) mit folgender Änderung:

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

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

A = Verkehrsbegleitgrün

Gestrichen:

~~B = Ortsrandbegrünung~~

festgesetzt. Sie sind mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

9.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Neu:

B = Ortsrandbegrünung,

C = Wiese mit Obstbäumen

festgesetzt.

Die Grünfläche B ist mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die in der Grünfläche C enthaltenen beiden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Obst-Hochstämme zu ersetzen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

C Hinweise

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023).

D Pflanzenliste

Es gilt die Pflanzenliste des Bebauungsplanes `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023).

E Örtliche Bauvorschriften

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Röschberg Süd`, OT Liggersdorf (rechtskräftig seit dem 10.06.2023).

Ausgefertigt:

Hohenfels, den

.....
F. Zindeler, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

- 3.0 Regionalplan Hochrhein-Bodensee / Flächennutzungsplan

- 4.0 Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Denkmalschutz

- 5.0 Planung / planungsrechtliche Festsetzungen

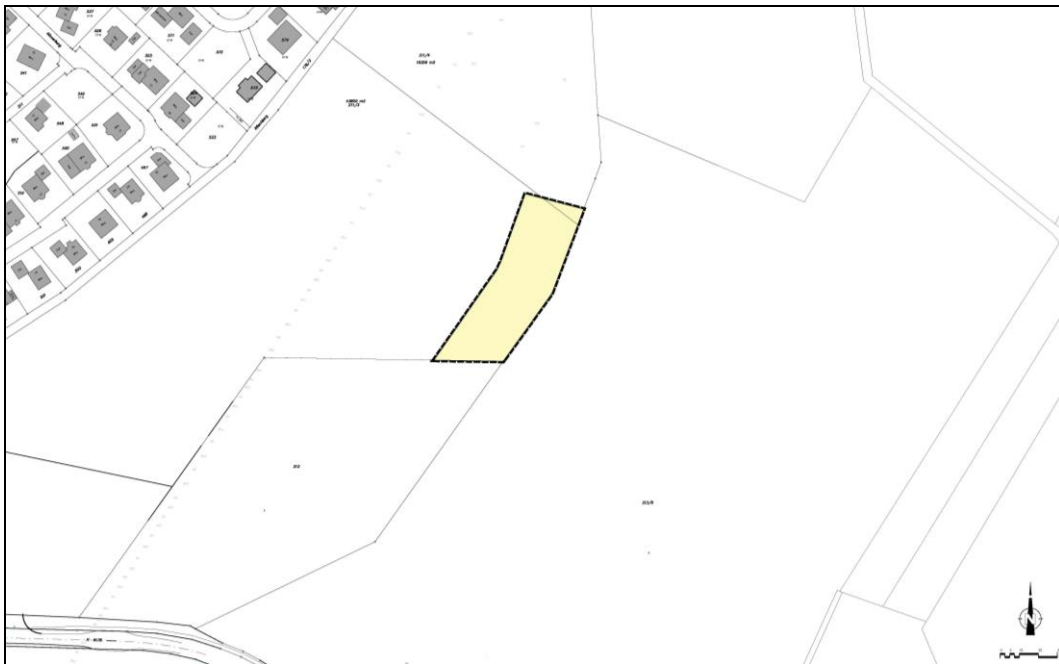
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,29 ha und liegt am östlichen Rand des Geltungsbereichs des seit 2023 rechtskräftigen Bebauungsplangebietes 'Röschberg Süd', im Ortsteil Liggersdorf der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es wird begrenzt

- im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Westen von ausgewiesenen Baugrundstücken und Straßenflächen des Bebauungsplangebietes 'Röschberg Süd'.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.



Lageplan

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Röschberg Süd' als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dient der Ortsrandbegrünung. Es umfasst neben der Grünfläche auch fünf Baugrundstücke, die im Westen unmittelbar an die Grünfläche anschließen. Die außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Für die erforderlichen Pflegearbeiten (Mäharbeiten, Gehölzschnitt) wird das regelmäßige Befahren der Grünfläche erforderlich. Dies kann jedoch nur über die privaten Baugrundstücke erfolgen, weil der Bereich an keine öffentlichen oder privaten Wege angrenzt und die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen während der Vegetationsperiode nicht möglich ist. Für die Baugrundstücke wäre dies mit erheblichen Nachteilen verbunden, weil auf mindestens zwei Flächen entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten angelegt werden müssten und die Gestaltung der Grundstücke dadurch eingeschränkt wäre. Die Gemeinde Hohenfels möchte den Bereich daher als private Grünfläche festsetzen, diese anteilig den angrenzenden Baugrundstücken zuordnen und über vertragliche Regelungen die Umsetzung der festgesetzten Pflanzgebote und die fachgerechte Pflege gewährleisten.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 'Röschberg Süd'

3.0 Regionalplan Hochrhein-Bodensee / Flächennutzungsplan

Die Planung entspricht vollumfänglich den Inhalten des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee und des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stockach.

4.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und wird künftig als Grünfläche und private Baugrundstücke ausgewiesen.

4.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotop- bzw. Schutzkategorien.

4.2 Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes liegen Flächen, in denen Siedlungsreste eines römischen Gutshofes des 2./3. JHs. n. Chr. nachgewiesen. Es handelt sich dabei um ein flächiges Bodendenkmal und damit um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine geomagnetische Prospektion und eine Baggerprospektion sind mittlerweile erfolgt.

5.0 Planung / planungsrechtliche Festsetzungen

Die zu ändernden planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 9.1 und 9.2 legen fest, dass die bisher ausgewiesene öffentliche Grünfläche künftig als private Grünfläche festgesetzt wird. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Die Aussagen des Umweltberichtes zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan `Röschberg Süd` sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Weitergehende Auswirkungen auf die Umwelt und auf geschützte Arten, als im Bericht dargelegt, sind nicht erkennbar.

Die bisher festgesetzten Pflanzgebote werden unverändert übernommen, zusätzlich wird die Gemeinde Hohenfels mit den künftigen Grundstückseigentümern vertragliche Regelungen treffen, um die Umsetzung der Pflanzungen und die fachgerechte Pflege der privaten Grünflächen zu gewährleisten.