

# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan `Baint`, OT Selgetsweiler

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



Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung  
sind gelb unterlegt:

Seiten 2, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 23, 24

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan `Baint`, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024

---

### Satzung

der Gemeinde Hohenfels über die Aufstellung des Bebauungsplanes

#### `Baint`, OT Selgetsweiler

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Baint`, OT Selgetsweiler.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat am ..... den Bebauungsplan `Baint`, OT Selgetsweiler unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 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 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023,
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

**Satzung**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Die Satzungen bestehen aus:

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

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom .....

Den Satzungen sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom .....
2. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom .....
2. Lage- / Übersichtsplan vom .....

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

verstößt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den .....

.....

F. Zindeler, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hohenfels, den .....

.....

F. Zindeler, Bürgermeister

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. 5a BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

##### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der der maximalen Gesamthöhe (Gh).

Sie beträgt im gesamten Plangebiet

- 9,50 m

Sie wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Die festgesetzte Gesamthöhe darf durch Schornsteine und Windkraftanlagen überschritten werden.

##### **1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

##### **1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

##### **1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 (2) BauNVO. Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen.

## 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).

Die Baugrenzen dürfen durch Dachvorsprünge mit einer Breite von max. 0,60 m überschritten werden.

Erdberührte Terrassen im Erdgeschoss sind bis zu einer Fläche von max. 25m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen dürfen maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, die an die Erschließungsstraße angrenzt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich bzw. der südlichen Grenzen des Baugrundstücks zulässig. Bei außerhalb des Baufensters angeordneten Garagen und Carports darf der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der südlichen Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carport-Rückseite maximal 15,00 m betragen.

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen in ihrer Gesamtheit eine maximale Zufahrtsbreite von 9,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

## 5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

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

## 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen:

- Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche als Zufahrt.

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

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Alternativ ist auf jedem Baugrundstück eine abwirtschaftbare Retentionsraumzisterne mit einem Mindest-Rückhaltevolumen von 5,00 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht (Rasenmulde) oder Filtereinrichtungen in diese Zisternen einzuleiten.

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

#### **8.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt:

- Zweckbestimmung: Standort für eine Sichtschutzhecke gem. Pflanzenliste, fünfreihig, Breite mind. 6 m.

Die Pflanzung ist in der auf die Fertigstellung der angrenzenden Gebäude folgenden Vegetationsperiode auszuführen und muss nach der Herstellung der Gemeinde anzuzeigen.

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

#### **9.1 Bodenschutz**

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

#### **9.2 Schutz der Avifauna**

Zum Schutz der Avifauna (in der Region vorkommende Vogelarten) dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

Bäume, die Höhlen aufweisen, sind vor einer Fällung, auch innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar, auf Besatz durch geschützte Arten zu prüfen.

### 9.3 Außenbeleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass sie den ökologischen Belangen entsprechen. Es sind überwiegend Leuchten mit einem niedrigen Lichtpunkt (Pollerleuchten) einzusetzen. Der Lichtpunkt (Lichtmittel) hat vollständig innerhalb des Leuchtkörpers zu liegen und darf keine seitliche oder nach oben gerichtete Abstrahlung aufweisen. Die Lichtfarbe ist insektenfreundlich, mit einer Lichtfarbe von weniger als 3.000 Kelvin, zu wählen. Dies gilt ebenso für Werbeanlagen. Deren Anstrahlung ist nicht zulässig, eine Hinterleuchtung ist erlaubt.

Funktionslose Gartenzierbeleuchtungen und freistrahrende Leuchten sind unzulässig.

### 10.0 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Durch Eintrag ist im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

- Zweckbestimmung: Sichtschutzhecke.

Hohenfels, den .....

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

ausgefertigt:

Hohenfels, den .....

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländebegehens sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, 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 druck- wasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ( AwSV ) zu beachten und einzuhalten.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird insbesondere auf § 50 Abs. 1 AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen. Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wasser-gefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV zu prüfen.



### **3. Archäologische Denkmalpflege**

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731161229 oder 017113661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735193777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **4. Erdaushub / Bodenschutz**

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

### **5. Artenschutz**

Fäll- und Rodearbeiten sind während der Brutzeit der Avifauna, d. h. in der Zeit vom 01.03. bis zum 01.10., nicht zulässig.

### Pflanzenliste

#### 1. Bäume entlang der , in Gärten und für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Sichtschutzhecke

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obst-Hochstämme	

#### 2. Sträucher für freiwachsende Hecken, für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Sichtschutzhecke und für Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

#### 3. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

### 4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

### 5. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein,
Selbstklimmer	

### 6. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer (Carports und untergeordnete Bauteile)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

[www.bienenweidekatalog-bw.de](http://www.bienenweidekatalog-bw.de)

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan `Baint´, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024

### Satzung über Örtliche Bauvorschriften

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes `Baint´, OT Selgetsweiler.**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), ), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels als Satzung beschlossen.

#### Inhalt:

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

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Baint´, OT Selgetsweiler.

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

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind

- Satteldächer, Dachneigung 25° - 40°.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie Carports und Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden glasierte Ziegel bzw. Dachsteine, reflektierende Materialien und – außer bei Gauben - Metallmaterialien nicht zulässig.

**Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.**

### 2.3 Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Kniestöcke

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

Die Gauben sind in Material und Farbe vorzugsweise entsprechend dem Hauptdach einzudecken. Metallmaterialien sind zulässig.

### 2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

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

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

### 3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

### 4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen (sog. `Schottergärten´) sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung **muss** spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen. **Hierzu wird auf § 21a NatSchG-BW (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) verwiesen.**

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

### 5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Maschendraht- und Stabgitterzäune sind nur zulässig, wenn sie mit einer Hecke hinterpflanzt werden.

Nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände, massive Mauern und Kunststoffmaterialien.

Einfriedungen müssen entlang von Straßen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahn- bzw. Gehwegrand aufweisen.

**Hinweis:** Für Bepflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben des bad.-württ. Nachbarschaftsrechtes.

Beidseits von Straßeneinmündungen und Zufahrten darf die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen auf einer Länge von jeweils 3 m maximal 0,80 m betragen.

Hohenfels, den .....

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

ausgefertigt:

Hohenfels, den .....

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister

# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan`Baint´, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024

---

### BEGRÜNDUNG

#### Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Regionalplan
- 4.0 Nutzungen
  - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
  - 4.2 Gewässer
- 5.0 Planung / Planungsinhalte
  - 5.1 Bebauung
  - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 5.2.1 Dörfliches Wohngebiet
    - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzungen
    - 5.2.3 Weitere Ausweisungen und Festsetzungen
  - 5.4 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

# Gemeinde Hohenfels

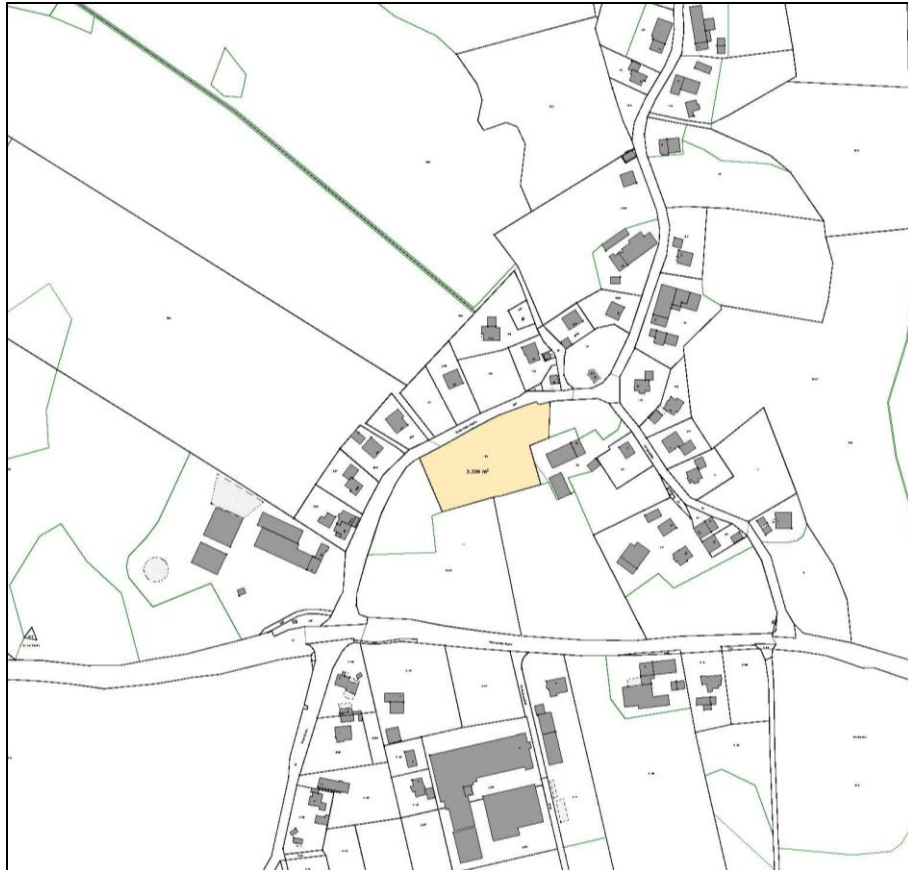
## Bebauungsplan`Baint`, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024

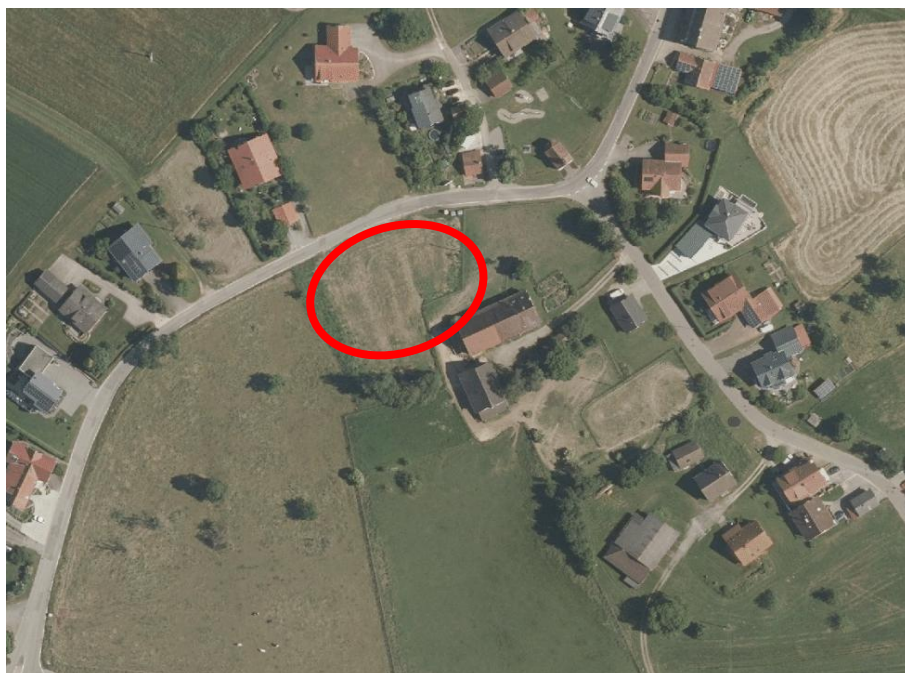
### 1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Selgetsweiler der Gemeinde Hohenfels / Landkreis Konstanz. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha und beinhaltet das Grundstück

- Fl. St. Nr. 10/4 - landwirtschaftliche Fläche / Grünland.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal)

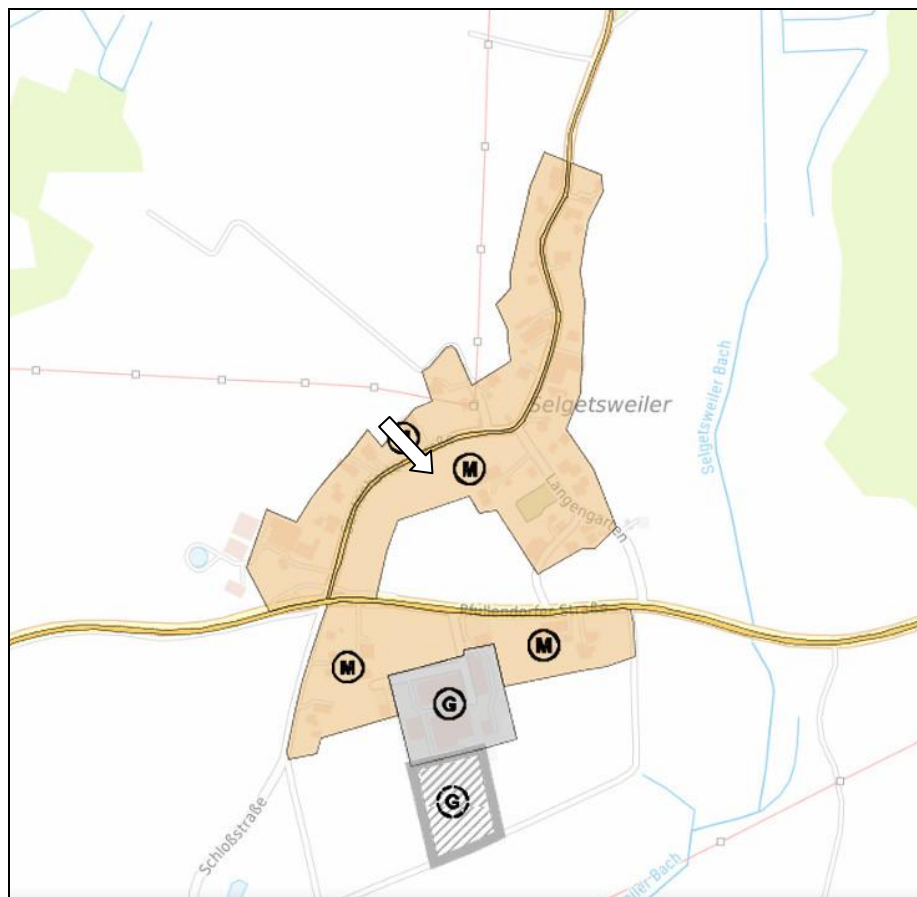


### 2.0 PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Bei der Entwicklung von Baugebieten ist es ein Anliegen der Gemeinde, neben dem zentralen Wohngebiet `Röschberg´ im Ortsteil Liggersdorf auch kleinere Quartiere bzw. einzelne Flächen in den einzelnen Teilorten auszuweisen, um deren Eigenentwicklung zu fördern. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit insgesamt ca. acht Baugrundstücken geschaffen werden.

### 3.0 EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als gemischte Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2. BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Bad.-Württ.)

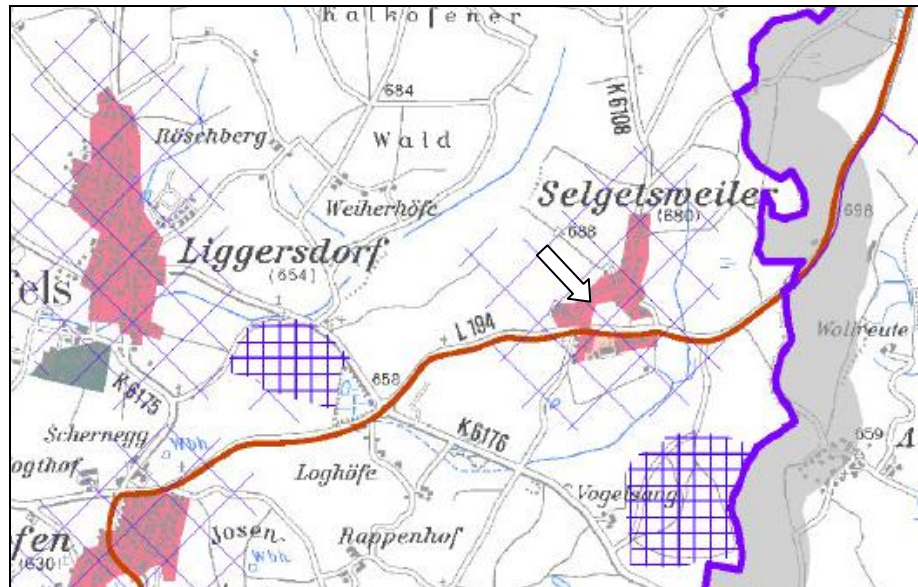
### 3.1 REGIONALPLAN

Das Plangebiet liegt, wie weite Teile des Gemeindegebietes von Hohenfels, innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Weitere Ausweisungen enthält der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee für das Plangebiet und sein Umfeld nicht.

# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan`Baint`, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

### 4.0 NUTZUNGEN

Das eigentliche Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im direkten Umfeld finden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und auf der gegenüberliegenden Seite der Sentenharter Straße mehrere Wohnhäuser.



Das Plangebiet von Norden, im Vordergrund die Sentenharter Straße, im Hintergrund ein landwirtschaftliches Anwesen

### 4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

Das unmittelbare Plangebiet und sein näheres Umfeld enthalten keine geschützten Biotope und keine Schutzkategorien. Biotope finden sich im weiteren Umfeld von Selgetsweiler.

# Gemeinde Hohenfels Bebauungsplan`Baint`, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024



LUBW-Biotopkartierung

## 4.2 GEWÄSSER

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Östlich von Selgetsweiler verläuft der Selgetsweiler Bach.



LUBW-Gewässerkartierung



# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan`Baint´, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024

### 5.0 PLANUNG / PLANUNGSINHALTE

#### 5.1 BEBAUUNG

Das direkt an der Sentenharter Straße gelegene kleine Bauquartier enthält bis zu acht Bauflächen, davon vier Doppelhaushälften. Die zweigeschossige Bebauung entwickelt sich traufständig entlang der Straße, wobei das westliche Gebäude ein Mehrfamilienhaus sein könnte, das traufständig zur Landschaft steht. In der zweiten Baureihe sind zwei Einzelhäuser angeordnet. Eine ca. 10 m breite bepflanzte Grünfläche stellt den Abstand zum angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen dar.



Das neue Bauquartier von Süden



Blick von Südosten, im Vordergrund das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen



Blick von Nordwesten

## 5.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.2.1 DÖRFLICHES WOHNGEBIET

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes vom Juni 2021 wurde die neue Kategorie des Dörflichen Wohngebietes eingeführt. Damit sollen die Schaffung dringend benötigten Wohnraums im dörflichen Kontext vereinfacht und ein verträgliches Miteinander von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen erleichtert werden. Dieser Gebietstyp passt zu Selgetsweiler als landwirtschaftlich geprägtem Ort. Auch wenn das Wohnen in den letzten Jahrzehnten deutlich zugenommen hat, gibt es immer noch landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe, deren Existenzsicherung der Gemeinde Hohenfels ein wichtiges Anliegen ist. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO könnte aufgrund der dort geltenden geringeren Lärm- und Geruchsmissionswerte zu Konflikten führen. Andererseits stellen auch kleine ländliche Orte ein wichtiges Potential für die Schaffung von Wohnraum dar. Der gewählte Gebietstyp erscheint daher als geeignet, um beide Nutzungen nebeneinander zu ermöglichen.

### 5.2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Höhe der baulichen Anlagen / Gesamthöhe (Gh)**

Die zulässige Gesamthöhe von 9,50 m lässt zwei Vollgeschosse und je nach gewählter Dachneigung ein ausgebautes Dachgeschoss zu. Die Gebäude fügen sich damit in die gewachsene Baustruktur ein.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Sie ist mit 0,40 festgesetzt und lässt damit im Ort eine angemessen dichte und städtebaulich verträgliche Bauweise. Gleichzeitig ist eine ortstypische Freiraumstruktur gewährleistet.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ von 0,80 ermöglicht zwei Vollgeschosse.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zwingend zweigeschossige Bauweise. Sie fügt sich in die vorhandene Baustruktur von Selgetsweiler ein und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgesetzt, die sich an den gewünschten städtebaulichen Zielen der Planung orientieren und eine harmonische Baugruppe bilden. Sie können durch untergeordnete Bauteile maßvoll überschritten werden.

### 5.2.3 WEITERE AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

als private Verkehrsflächen / Zufahrt zur Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Bauflächen. Die Zufahrt mündet in die Sentenharter Straße.

- **Grünflächen**

Zwischen dem Bauquartier und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist eine private Grünfläche als Abstandsfläche ausgewiesen. Sie wird mit Gehölzen bepflanzt und übernimmt damit gleichzeitig ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitat für zahlreiche Tierarten.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Straßenraums. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- **Bodenschutz**

Für die bei den einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich anfallenden Aushubmengen ist deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung nachzuweisen.

- **Fäll- und Rodearbeiten**

Der Gehölzbestand stellt potentiell Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

- **Außenbeleuchtung**

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



Rechtsplan (ohne Maßstab)

#### 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Sie sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Besonderer Wert wird dabei auf die Gestaltung der Dächer gelegt, da die Dachlandschaft prägender Teil des Siedlungsbildes ist. `Aufgerissene`, mit Dachaufbauten überladene und unproportionierte Dächer wirken störend und `zerreißen` oftmals das Gesamtbild des Ortes.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Befestigte Flächen sind, wo immer möglich, zugunsten der Grundwasserneubildung und des Kleinklimas mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig.

- **Gestaltung der Freiflächen**

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher **unzulässig**. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitats für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich

# Gemeinde Hohenfels

## Bebauungsplan `Baint´, OT Selgetsweiler

Stand 07. Februar 2024

---

wasserdurchlässige Beläge zulässig, wenn dem wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

### 6.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und dargestellt sind. Er enthält darüber hinaus ein Maßnahmenkonzept zur Grünordnung und eine naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung. Für den Ausgleich des errechneten Biotopwertdefizits von 62.758 Biotopwertpunkten soll das bauplanungsrechtliche Ökokonto der Gemeinde Hohenfels herangezogen werden.

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden´ durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung und das Schutzgut `Flora / Fauna´ zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan `Baint´, OT Selgetsweiler festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung einer privaten Grünfläche, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung´ ist nicht erheblich. Durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Kulturflächen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter´.

Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der damit verbundenen reduzierten Biotopausstattung ist das Plangebiet von niedriger bis mittlerer Bedeutung für den Artenschutz. Nester oder Bruthöhlen von Vögeln konnten innerhalb des Plangebietes nicht beobachtet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu befürchten.

Hohenfels, den .....

.....  
F. Zindeler, Bürgermeister