GEMEINDE UTTENWEILER

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

I) Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung
(folgt nach der Beteiligung!)

Stand: 10.01.2024

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

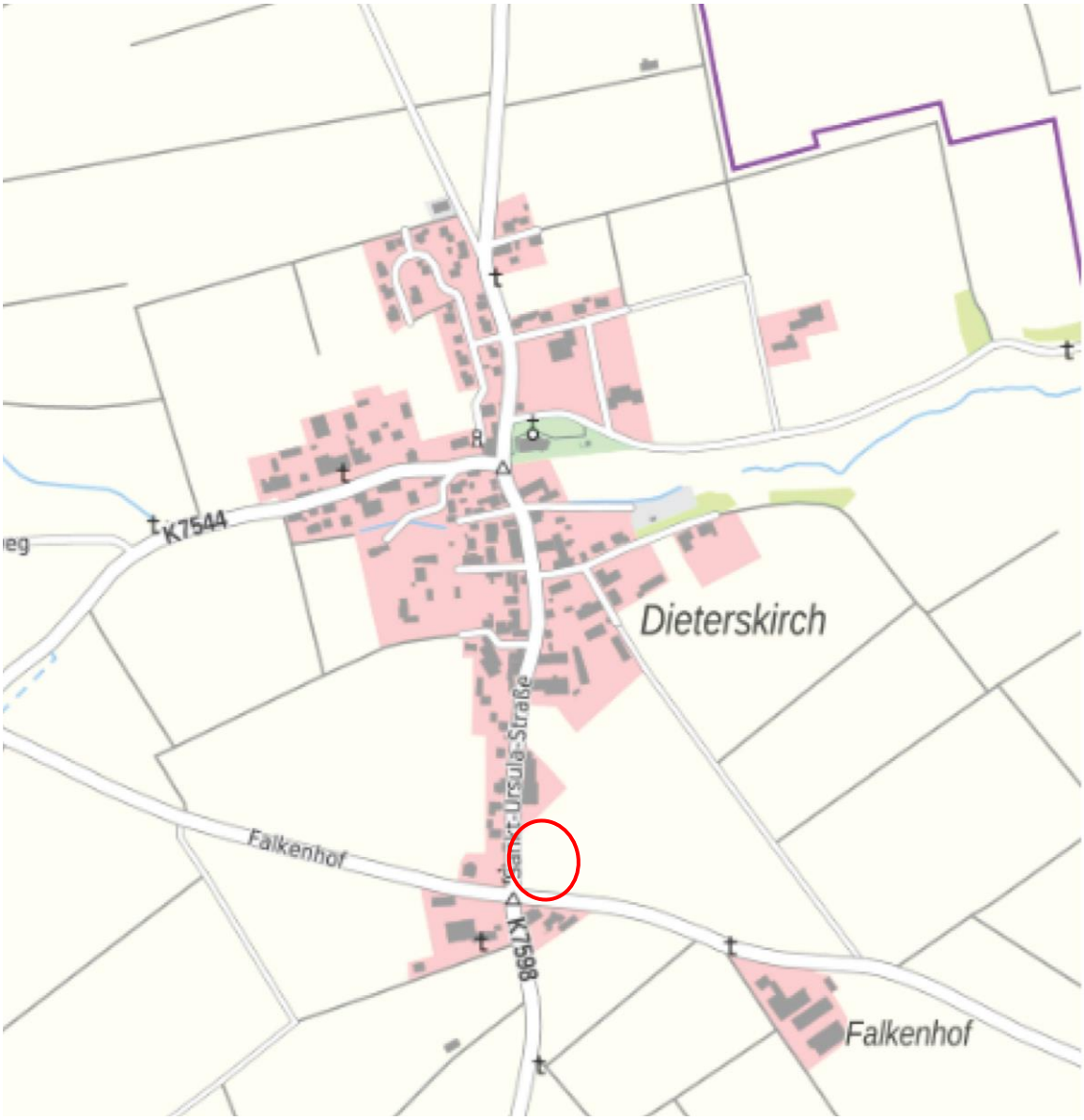
Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

GEMEINDE UTTENWEILER

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

Fassung vom: 10.01.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
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)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	i.d.F der Bekanntmachung vom 26.09.2002 BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

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 „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.01.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 10.01.2024
- Textteil in der Fassung vom 10.01.2024

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ 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 „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

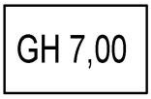
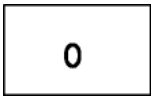
Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

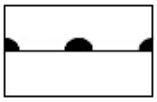
	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
	1.1.1	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Sondergebiet Feuerwehr Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr.	§ 11	BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
	1.2.1	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
	1.2.2	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gemäß Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten in gerinfügigem Umfang ist zulässig.	§ 16 (2) 4 § 18	BauNVO BauNVO
	1.3	**Höhenlage der Gebäude**	**§ 9 (3)**	**BauGB**
	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN Überschreitungen der EFH sind bis zu 0,25 m zulässig. 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
	1.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) i.V.m.	BauNVO
		In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende	§§12,14	BauNVO

bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, Ausnahmen Ziffer 1.10.

1.6 Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**



1.7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

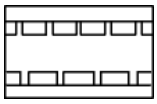
1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.9 Private Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.10 Mit Geh- und Fahrrecht (GR – FR) zu belastende Fläche **§ 9 (1) 21 BauGB**



Geh- und Fahrrecht zugunsten des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes, Flurstück Nr. 499.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen **§ 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (1) 15 BauGB, § 1a BauGB**

1.11.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

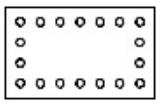
- Verwendung offenporiger Beläge
  Stellplätze sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (LED-Leuchten).
  Es sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten zu verwenden. Für die Beleuchtung sollten Leuchtmittel mit möglichst geringen UV- und Blau-Anteilen (Farbtemperatur mindestens 2000K) verwendet werden.

- Photovoltaik-Kollektoren: Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.
- Sichtschutz zur Kreisstraße
  Zur Gewährleistung eines ausreichenden Sichtschutzes ist entlang der östlichen Außengrenze eine Eingrünung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (v.a. Nordseite) angedacht

1.11.2 Maßnahmen zum Artenschutz § 9 (1) 20 BauGB

- Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sollten großflächige Verglasungen unterbleiben oder müssen Minimierungsmaßnahmen erfolgen. Hierbei steht die Verwendung von sog. „Vogelschutzglas“(z.B. Spezialglas „Ornilux“) und Greifvogelsilhouetten im Vordergrund. Es können auch anderweitige Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag erfolgen, wie z.B. Gitter und Lamellen (vgl. SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008).

1. 11.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB
Kompensationsmaßnahmen **innerhalb** des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB



1.11.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

A 1

Ausgleichsmaßnahme A1 - Pflanzgebot Hecke
(Flächengröße der Maßnahme - ca.200m²)

Festgesetzt werden das Anlegen und die Entwicklung einer Feldhecke. Die Gehölze sind entlang des Geltungsbereichs zu pflanzen. (Breite Strauchpflanzung mindestens 3m) mit heimischen Straucharten zur Eingrünung und als Sichtschutz auf einer Fläche von 200m².

Spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Feuerwehrhauses ist die Gehölzpflanzung umzusetzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In der Anfangsphase sind die Sträucher bei Trockenheit zusätzlich zu wässern. Bei einem Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz spätestens eine Vegetationsperiode nach dem Abgang vorzunehmen. Gemäß StMI-Schreiben vom 19.11.2009 ist die Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme nach 3 Jahren (Überprüfung Zustand der Gehölzpflanzung, Anteil angewachsene Sträucher/Anteil abgängiger Sträucher) und nach 8 Jahren (Überprüfung Zustand der Gehölzpflanzung zur Funktionserfüllung als Sichtschutz und Eingrünung) durchzuführen.

Qualität der Pflanzung für Sträucher:
vStr. 2 x v. 60-100 cm

Die Hecke sollte möglichst 3- reihig gepflanzt werden:
Pflanzabstand zwischen den Pflanzen: 1,50m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,00m

Zu beachten ist der Mindestabstand von 2,00m zu der Grundstücksgrenze hin zur Kreisstraße K7533.

1.11.4 Pflanzliste

Artenliste / Empfehlungen für Gehölzpflanzungen
Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

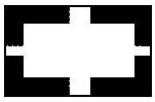
Hecken und Feldgehölze
Hauptsortiment:

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Weitere geeignete Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.12.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.12.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	———

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter ü. NN
4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Erdgeschossrohfußbodenhöhe
5 – 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 – 24.867 Ökopunkten** (siehe

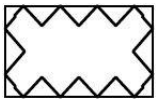
Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 08.01.2024)

Das Defizit von insgesamt **24.867 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 Sondergebiet zugeordnet.

4. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



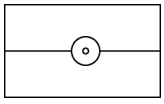
4.1 10,0m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zu den Kreisstraße K7533 und K7598 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb der vorgenannten Anbauverbotstreifen nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

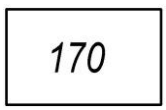
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesen Bereichen der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

5. Kennzeichnung und Hinweise

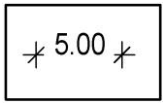
5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



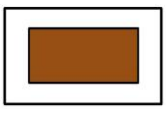
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5.2 Unterirdische Leitungen

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

5.3 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.

5.4 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.

5.5 Immissionen Landwirtschaft

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

Immissionen Verkehr

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straßen, Kreisstraße K7533 + K7598, 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.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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

5.9 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 zur erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

6. Anlagen zum Bebauungsplan

6.1 Begründung in der Fassung vom 10.01.2024

Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

INHALT: Seite

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich 12
2. Räumliche und strukturelle Situation 12
3. Bestehende Rechtsverhältnisse 12
4. Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung 12
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand 14
6. Generelle Ziele der Planung 15
7. Auswirkungen der Planung 17
   - 7.1 Erschließung 17
   - 7.2 Versorgung und Entsorgung 17
   - 7.3 Auswirkungen auf das Klima 17
   - 7.4 Artenschutz 17
   - 7.5 Hochwasser 17
   - 7.6 Bodengutachten 18
8. Altlasten 18
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 18
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB 20
11. Flächenbilanz 20
12. Anlagen 21

B) UMWELTBERICHT 21

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB 21

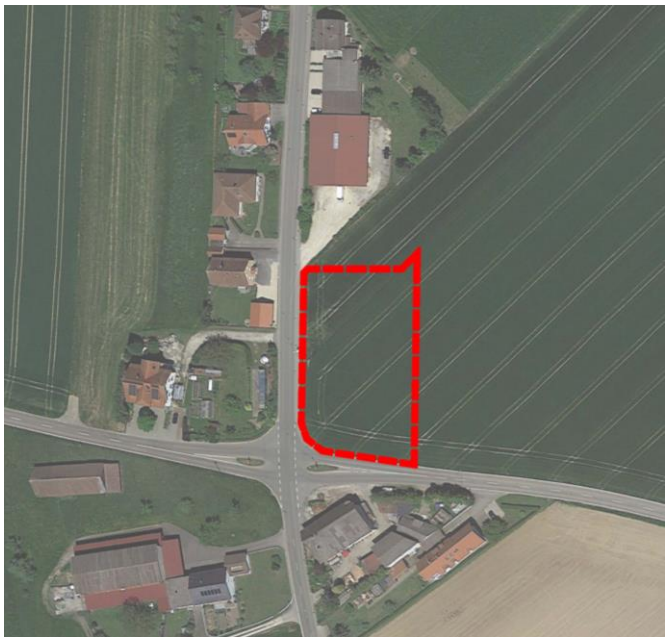
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m², mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 499 und 505.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
Im Norden durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 499,
Im Osten durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 505,
Im Süden durch die Kreisstraße K7533 Flurstück Nr. 407,
Im Westen durch den Gehweg an der Kreisstraße K7598 Flurstück Nr. 434/4.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Dieterskirch der Gemeinde Uttenweiler. Der Planbereich schließt im Westen an die Kreisstraße K7598 und im Süden an die Kreisstraße K7533 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 im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg [1]

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Verwaltungsgemeinschaft Biberach zur Region Donau-Iller. Der Verwaltungsraum Biberach ist wie der gesamte Landkreis der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zugeordnet. Die Stadt Biberach ist als Mittelzentrum

([1] Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg)

eingeordnet. Uttenweiler bildet mit den Gemeinden Altheim, Dürmentingen, Ertingen, Langenenslingen, Unlingen und der Stadt Riedlingen die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Riedlingen.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge
3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Zum Thema **Gewerbeentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen
3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.2 (G) Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind zur Stabilisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg zu fördern. Die Leistungsfähigkeit der Forschungseinrichtungen sowie der Technologieberatung und - vermittlung sind zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben [2]

Auszug aus B III 1 – Allgemeine Siedlungsentwicklung
G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.

[2] Regionalverband Donau Iller (1987): In der Fortschreibung befindliche Regionalplan Donau Iller

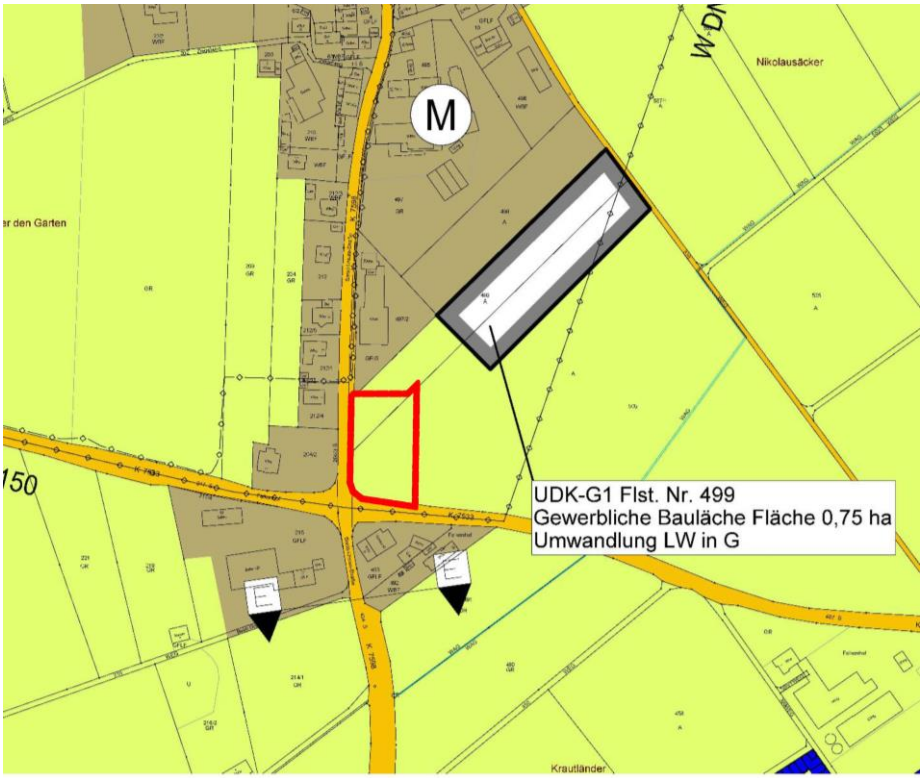
Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden (u.a. die Gemeinde Mittelbiberach) sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

Flächennutzungsplan

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 „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die geplante Nutzung eines „Sondergebietes“ anzupassen.



Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

Die Gemeinde Uttenweiler beabsichtigt, für den Ortsteil Dieterskirch ein neues Feuerwehrgebäude mit Fahrzeughalle, Gerätehaus, Waschhalle und Sozialräumen an der Sankt-Ursula-Straße zu errichten.
Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Bauvorhaben mit der geplanten Nutzung als „Sondergebiet Feuerwehr“ ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen

zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Feuerwehr“ erforderlich.

Umweltprüfung
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.
Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach.

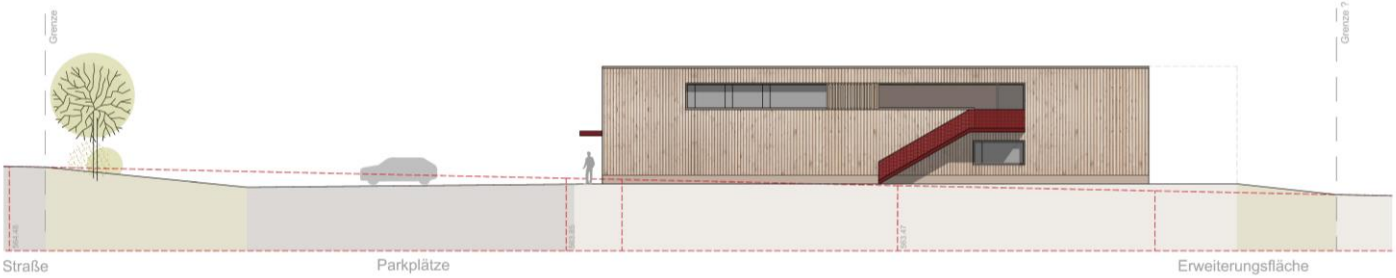
Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am ……2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

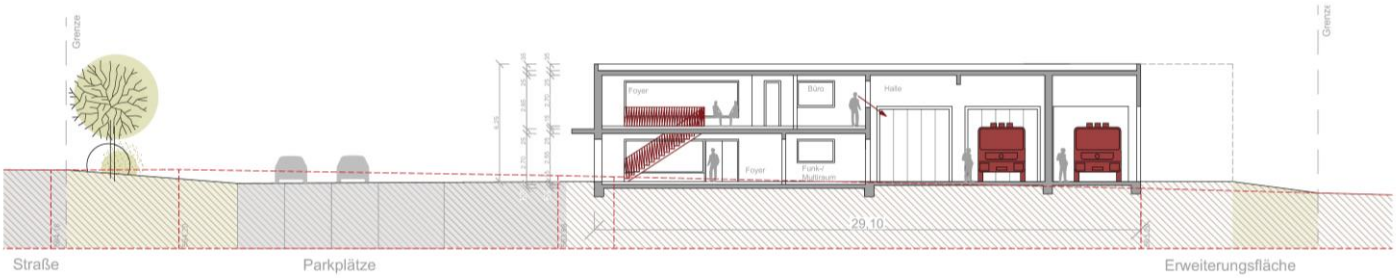
Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- Festsetzung einer höchstzulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN
- offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m
- Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes

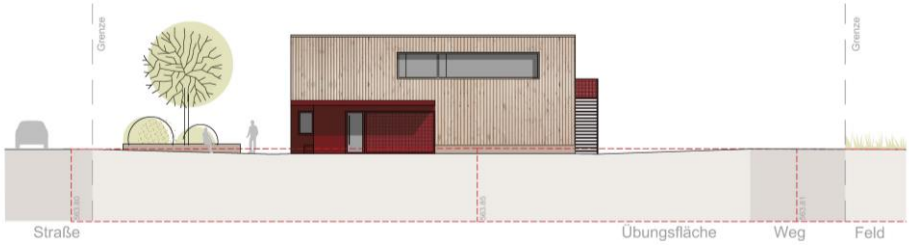
<u>geplante Bebauung</u>



ANSICHT OST

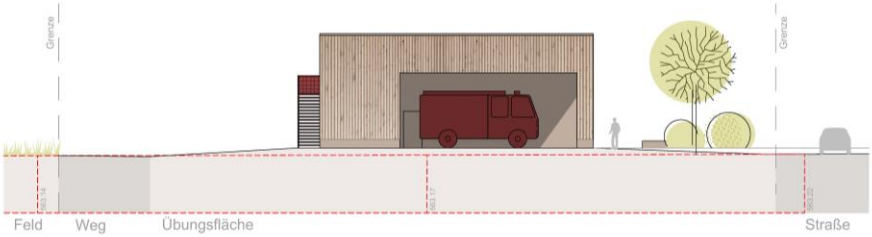


SCHNITT LÄNGS

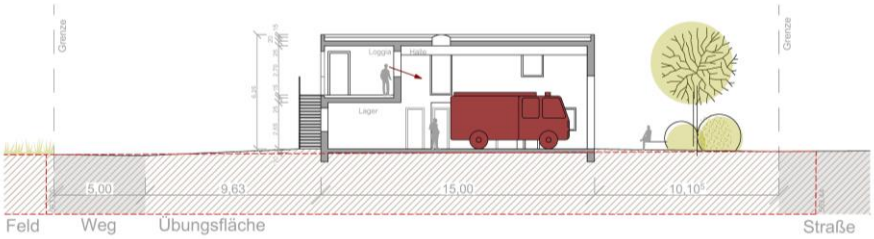


ANSICHT SÜD

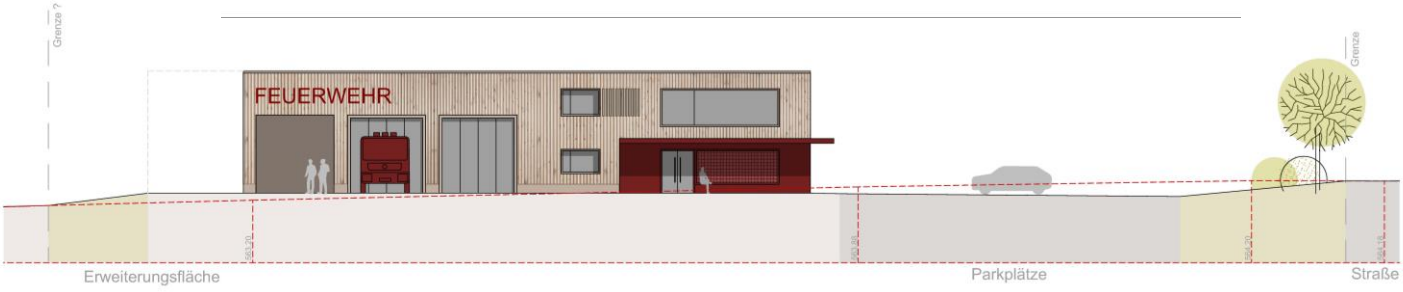
ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



SCHNITT QUER



ANSICHT WEST

BV: Neubau Feuerwehrhaus Dieterskirch

BH: Gemeinde Uttenweiler
Hauptstraße 14
88524 Uttenweiler

Ansichten+Schnitt
Variante mit Waschplatz

VORENTWURF

schnell
Ing.-Büro J. Schnell
INGENIE

Joachim Schnell I Dipl- Ing. FH I St. Ulrich- und Konradsplatz 4 I 88348 Ba
Tel 07581/ 90432 0 I Fax-90432 I info@ib-schnell

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebietes erfolgt über die angrenzende Sankt-Ursula-Straße (K7598).

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Grundstücksentwässerung:
Gem. Bodengutachten ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Stattdessen soll das Oberflächenwasser in Retentionszisternen gesammelt oder in einen Stauraumkanal eingeleitet werden, mit einem Überlauf in den angrenzenden Mischwasserkanal.
Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand vom Ortsteil 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind Photovoltaikanlagen vorgesehen.

7.4 Bodenuntersuchung

(siehe Anlage: **Geotechnischer Kurzbericht,** BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 25.08.2023)

Die erstellte Analytik der erkundeten Bodenproben gilt für die in den Probenentnahme-Protokollen dargestellten Ansatzstellen und Tiefenbereiche. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge eines Aushubes auch höher belastetes Material angetroffen wird. Bei Aushubarbeiten ist dies zu berücksichtigen. Bei Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist ggf. der Gutachter zu informieren. Das weitere Vorgehen bzw. die Abfuhr- und Wiederverwertung der als Aushub anfallenden Böden ist insbesondere unter Berücksichtigung der ab 01.08.2023 in Kraft tretenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) frühzeitig vor Baubeginn mit der vorgesehenen Annahmestelle sowie den Fachbehörden abzustimmen, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

Hinweise und Empfehlungen:
Die im geotechnischen Kurzbericht enthaltenen Angaben beziehen sich auf die oben genannten Untersuchungsstellen. Abweichungen von gemachten Angaben (Schichttiefen, Bodenzusammensetzung etc.) können aufgrund der Heterogenität des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Die in den Rammsondierungen dargestellten Schichtgrenzen sind als Interpretation zu sehen.
Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich.
Der vorliegende geotechnische Kurzbericht bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorliegenden Planungsstand. Nachträgliche Änderungen des Planungsstandes sind mit dem Gutachter abzustimmen. Gegebenenfalls sind weitere Aufschlüsse bzw. Berechnungen erforderlich, um die bisherigen geotechnischen Angaben und Empfehlungen dem aktuellen Planungsstand bzw. der Ausführungsplanung gegenüber bestätigen zu können.

7.5 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

7.6 **Bodengutachten**

(siehe Anlage: **Geotechnischer Kurzbericht,** BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 25.08.2023)

Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben wurde die Firma BauGrund Süd beauftragt, die geologische und hydrogeologische Beschaffenheit des Untergrundes im Projektareal zu erkunden. Die Ergebnisse dieser Baugrunduntersuchung werden im folgenden geotechnischen Kurzbericht zusammenfassend dargestellt und im Hinblick auf den geplanten Neubau geotechnisch bewertet.

<u>Grundwassersituation / Versickerungsfähigkeit des Bodens</u>
Im Untersuchungsgebiet wurde kein Porengrundwasserleiter erkundet, da die anstehenden Böden sehr stark lehmhaltig ausgeprägt sind und nur über eine schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit verfügen. Allerdings ist in den kiesigen und sandigen Lagen der Tallehme nach Niederschlagsereignissen mit Sicker- bzw. Schichtenwasser zu rechnen, das auf gering durchlässigen Horizonten sich ansammeln und dort aufstauen kann.
Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können.
Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.
In den Aufschlüssen wurden überwiegend bindige Böden in Form der Tallehme angetroffen. Erfahrungsgemäß weisen diese Durchlässigkeitsbeiwerte von kf << 1 x 10-6 auf und sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Eine **Versickerung** im Baufeld ist nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunderkundung somit **nicht möglich**.

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
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der Planung zum Feuerwehrhaus mit notwendigen Stellplätzen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) im Sinne von § 11 BauNVO fest.

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 eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung.
Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die Höhenlage der geplanten Bebauung wird über die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

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.

Verkehrserschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebietes erfolgt über die angrenzende Sankt-Ursula-Straße (K7598). Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind lediglich zum Anschluss des Plangebietes an die Verkehrsfläche erforderlich.

Als nachrichtliche Übernahme sind entlang der überörtlichen Verkehrsstraßen der K7533+K7598 Abstandsfläche in einer Breite von 10,0 m einzuhalten – **Anbauverbotsstreifen** -und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Aus Verkehrssicherheitsgründen wurde entlang der Kreisstraßen K7533+K7598 außerhalb der geplanten Zufahrt zum Feuerwehrhaus ein **Ein- und Ausfahrtsverbot** festgesetzt.

Nebenanlagen / Flächen für Zufahrten und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Zufahrten und Stellplätze ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist, das gilt ebenso für Nebenanlagen.

Pflanzung von Einzelbäumen
Als Ausgleich für die geplante Versiegelung sind im Bereich der Kreisstraße K7533 umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser
Als Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen in Retentionszisternen zu sammeln oder in einen Stauraumkanal einzuleiten, mit einem Überlauf in den angrenzenden Mischwasserkanal.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Zufahrt zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im rückwärtigen Bereich wurde ein entsprechendes **Geh- und Fahrrecht** festgesetzt.

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

Am …….. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom ……. bis …… werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ……. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch gefasst.

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

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Fläche gesamt	**ca.**	**2.700 m²**
- davon SO Feuerwehr		2.100 m²
- davon Zufahrt Landwirtschaft		360 m²
- davon Eingrünung		240 m²

12. ANLAGEN

12.1 Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 08.01.2024

12.2 Geotechnischer Kurzbericht, BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 25.08.2023

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 08.01.2024)

Das Projektgebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 499 und 505 und entspricht einer Gesamtfläche von 2.700m².
Der Geltungsbereich wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe sind demnach die Überbauung des Bodens mit dem geplanten Feuerwehrgebäude und den entsprechenden Zufahrtsflächen, anzusehen. Bedeutende Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach dem Bewertungsmodell der Ökokontoverordnung ermittelt und beträgt für das Gesamtgebiet 24.867 WP.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft – vorbehaltlich der Zu-stimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – vollständig ausgeglichen sind.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch nach Einbeziehung der festgesetzten Vermeidungsmaßnah-men, keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.
Der Ausgleichsbedarf von 24.867 WP wird über das Ökokonto der Gemeinde Uttenweiler abgebucht.

Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .
Werner Binder, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 10.01.2024

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

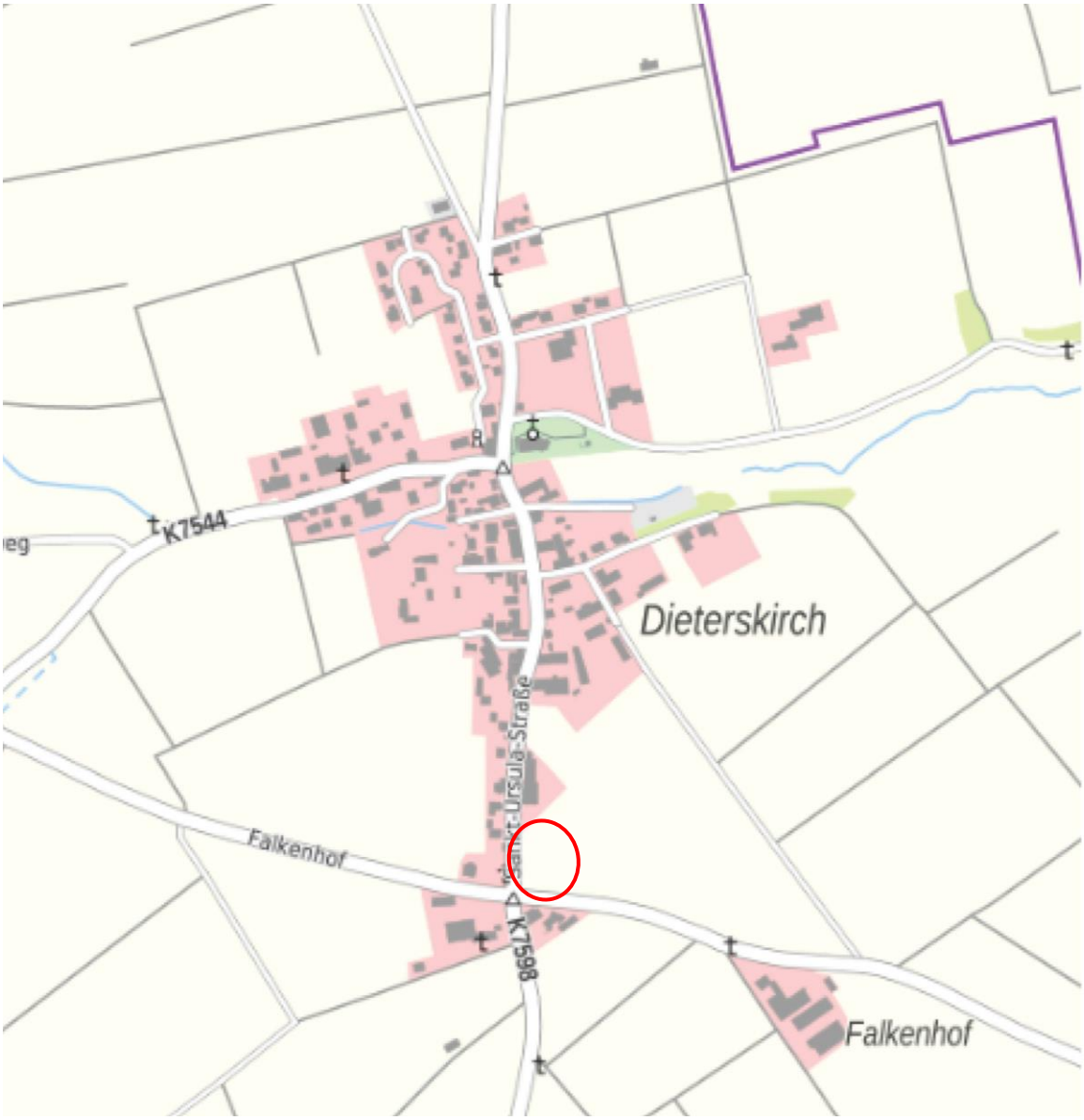
Langenargen, den . . . . . .

Rainer Waßmann, Stadtplaner

GEMEINDE UTTENWEILER

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

Fassung vom: 10.01.2024



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
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 „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 10.01.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 10.01.2024

§ 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 „Sondergebiet Feuerwehr“ 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

Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .
Werner Binder, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

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

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .
Werner Binder, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ 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.

1.2 Dachform — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig für die Hauptgebäude sind Flachdächer.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

1.4 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Im Plangebiet sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei unzulässig. Eine Verwendung dieser Materialien für untergeordnete Bauteile wie bspw. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen ist zulässig.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb des Baugrundstückes sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

1.6 Werbeanlagen — § 74 (1) 2 LBO

In dem Anbauverbotsstreifen zur Kreisstraße K7533+K7598 sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.01.2024

Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .

Werner Binder, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ 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

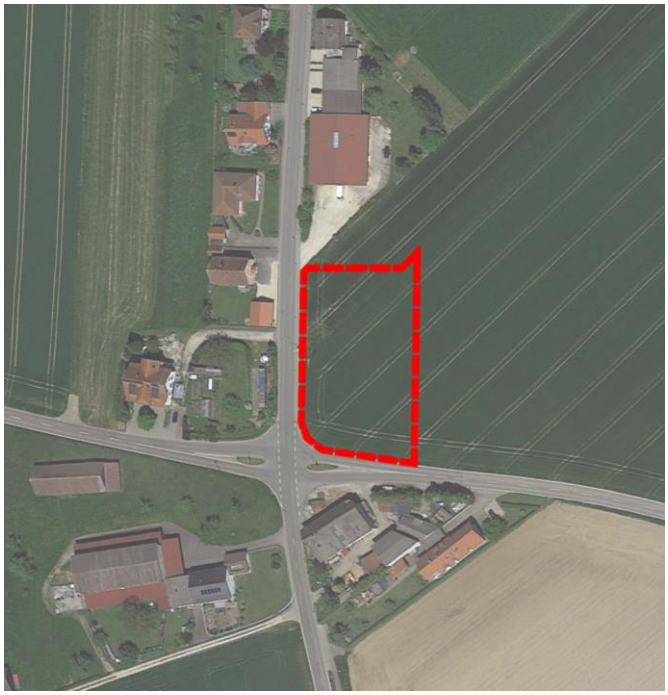
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m², mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 499 und 505.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 499,
Im Osten	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 505,
Im Süden	durch die Kreisstraße K7533 Flurstück Nr. 407,
Im Westen	durch den Gehweg an der Kreisstraße K7598 Flurstück Nr. 434/4.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Dieterskirch der Gemeinde Uttenweiler. Der Planbereich schließt im Westen an die Kreisstraße K7598 und im Süden an die Kreisstraße K7533 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 im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen und **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Sie orientieren sich im Wesentlichen an der geplanten Bebauung. In Anbetracht der Ortsrandlage sollen aus Gründen des Artenschutzes verspiegelte Flächen ausgeschlossen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** beschränken sich auf Flachdächer.

Die Vorschriften zu **Dacheindeckung** sind erforderlich, um dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der **unbebauten Grundstücksflächen** dienen der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung und verringern, verzögern den Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenfällen).

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

Am …….. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom ……. bis …… werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am ……. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch gefasst.

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

Gemeinde Uttenweiler, den . . . . . .
Werner Binder, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 10.01.2024

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

Langenargen, den . . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

.TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Feuerwehr“ in Dieterskirch

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis
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)