



Fassung vom 01.04.2019

Gemeinde Hohentengen Bebauungsplan "Eschle"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	14
4	Satzung	21
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
6	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	32
7	Begründung – Sonstiges	38
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	42
9	Begründung – Bilddokumentation	43
10	Verfahrensvermerke	45

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S 597)
- 1.7 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.8



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablone)

2.10



Baugrenze;

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Garagen und/oder Carports**; Garagen und/oder Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und/oder Carports zu achten. Die Schächte sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Tiefgaragen sowie dazugehörige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen und /oder Carports zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m sowie mit Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m freizuhalten (bei senkrechter Anordnung), um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.13 E.../D.../ Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Innerhalb der Flächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- ausschließlich ebenerdige Verkehrsanlagen (z.B. Stellplätze)

(Hinweis: Die Festsetzung zur Beschränkung baulicher Anlagen (Ziff. 2.14) und die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" (Ziff. 2.18) überlagern sich und werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit nebeneinander dargestellt.)

(Hinweis: Freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten dürfen durch Stellplätze nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Einhaltung der Abstände zum Fahrbahnrand der K 8252 wird auf die Vorgaben der "Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesystem, RPS, Ausgabe 2009" verwiesen.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

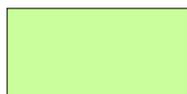
2.15



Verkehrsflächen

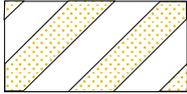
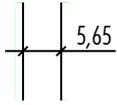
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.17  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Landwirtschaftsweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.23 **Ableitung/Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Eine Regenwasserversickerung/-rückhaltung hat auf dem privaten Baugrundstück zu erfolgen.
Niederschlagswasser aus privaten Flächen muss in privaten Versickerungsmulden mit mind. 2 m³ Volumen/100m² versiegelte Fläche auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.
In begründeten Ausnahmefällen (unzureichende Sickerfähigkeit mit Gefahr von Vernässung von Nachbargrundstücken) kann aus priva-

ten versiegelten Flächen kommendes Regenwasser auch in einer bewirtschaftbaren Zisterne mit mindestens 4 m³ Rückhaltevolumen zwischengespeichert und gedrosselt in den Mischkanal entleert werden.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

Drainagewasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserleitung angeschlossen werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.24



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25

Bodenbeläge in dem Baugebiet

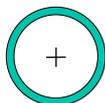
In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

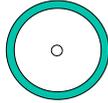
2.26



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29

Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch zweischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die privaten Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

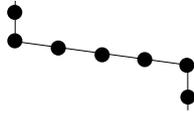
2.30 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen (Berechnungsbeispiel: 2 Laubbäume bei einer Grundstücksgröße von 656 m²).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verord-

nung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

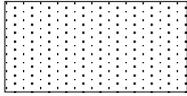
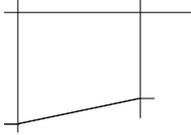
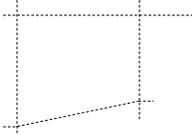
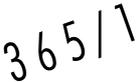
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Eschle" der Gemeinde Hohentengen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 3.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 3.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 3.7 **Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vor Verletzungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich sowie vor Verdichtungen im Wurzelbereich geschützt werden.

Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen verwendet werden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollten ausschließlich LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden.

Bei Glasfronten über 2 m² sollten Scheiben mit vogelabweisendem Design gegen Vogelschlag ausgestattet werden.

Im Plangebiet sollte von einer Anlage von Stein- und Koniferen Gärten abgesehen werden. Zudem sollten außerhalb der Zuwegungen keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) angelegt werden.

3.8 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel sowie eine Scheune auf der Fl.-Nr. 447 (Quartier für Fledermäuse, Gebäudebrüter und andere geschützte Arten). Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Falls bei einem Abbruch der Scheune bzw. bei der Rodung von Gehölzen wider Erwarten eine Fledermaus festgestellt werden sollte, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren.
- Sämtliche Nistkästen, deren Standorte im Rahmen des Vorhabens nicht erhalten werden können sind in räumlichen Zusammenhang umzuhängen. Das Umsetzen der Nistkästen hat außerhalb der Vogelschutzzeiten (siehe oben) zu erfolgen.
- Als Ersatz für den Wegfall der Specht höhle sowie der Asthöhlung, welche sich als geeignete Quartiere für Fledermäuse bzw. als Bruthöhlen für Vögel entwickeln könnten sind mindestens zwei Fledermauskästen (Rundkasten z.B. Schwegler Typ 2F) sowie zwei Starenkobel (z.B. Schwegler Typ 3S) in räumlichem Zusammenhang anzubringen.

Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Rodung der artenschutzrechtlich relevanten Gehölzstrukturen (Streuobstbestand) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen und zu dokumentieren.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 23.10.2017

3.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

3.10 **Bodenschutz**

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt "Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet pleistozäne Rheingletschern-Niederterrassenschotter unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.11 **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes

(Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

3.12 Archäologische Denkmalpflege

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet archäologische Kulturdenkmäler vorkommen. Aus diesem Grund sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können (Rettungsgrabungen können mit Bergung und Dokumentation mehrere Wochen in Anspruch nehmen). Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen können unter <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html> eingesehen werden. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die

Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.13 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

3.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

3.15 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Hohentengen behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Hohentengen vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die Grundstücke sollen mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen werden. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

3.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Hohentengen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

3.17 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze; Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) und überbaubare Grundstücksfläche.

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohentengen den Bebauungsplan "Eschle" in öffentlicher Sitzung am 10.04.2019 beschlossen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eschle" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 01.04.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

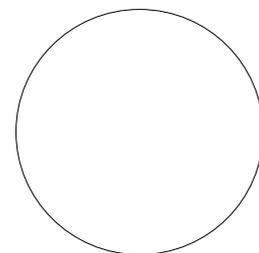
Der Bebauungsplan "Eschle" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.04.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 01.04.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Eschle" der Gemeinde Hohentengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hohentengen, den

.....
(Peter Rainer, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit voraussichtlich 33 Baugrundstücken im Norden von Hohentengen nördlich und östlich der "Küfergasse" sowie nördlich der "Steingrubenstraße" ausgewiesen. Im Norden und im Osten wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden schließt sich das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung "Bäckerweg" und "Steingrubenstraße" an. Im Westen ("Im Alber") des Plangebietes befindet sich noch vereinzelt Wohnbebauung.
- 5.1.1.2 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil der überplanten Flächen als Wohnbaufläche (W) dar, im nördlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen somit bereits teilweise mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Für den restlichen Bereich wird der Flächennutzungsplan berichtigt.
- 5.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschle" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Eschle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan "Eschle" befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 40 (Teilfläche), 363/1, 363/2 (Teilfläche), 363/5 (Teilfläche), 364/1, 365/1, 366/1, 367/2, 368, 370/1, 370/3 (Teilfläche), 435/2, 439, 440 (Teilfläche), 441 (Teilfläche), 442 (Teilfläche), 447, 450 (Teilfläche).
- 5.1.2.2 Das Plangebiet wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und grenzt südlich bereits an die bestehende Wohnbebauung.

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom "Donautal zwischen Mengen und Ulm" sowie dem "Unteren Roßtal" geprägt.

5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Gebäude. Darüber hinaus verläuft zwischen der Wiese auf Fl.-Nr. 363/1 im Süden und den Ackerflächen im Norden ein Gehölzstreifen, der sich entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sowie nach Nordwesten hin fortsetzt.

5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Die Aufstellung der Planung dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die Gemeinde Hohentengen beabsichtigt im Bereich nördlich und östlich der "Küfergasse" die bereits bestehende Wohnbebauung nach Norden hin zu erweitern. Dadurch sollen Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um die Nachfrage bedienen zu können. Innerörtlich gibt es keine weiteren verfügbaren Flächen, die von der Größe und dem Zuschnitt her das Potential aufweisen, die Nachfrage decken zu können. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauf Flächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und woh-nortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewer-be-flächen hinzuwirken.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwer-punkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altfla-senflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum.
"Raumkategorien"

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

- 5.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 5.2.3.3 Die Gemeinde Hohentengen verfügt als Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Mengen-Hohentengen-Scheer über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 27.10.2016, rechtsgültig sein 16.11.2017). Die überplanten Flächen werden hierin im südlichen Bereich des Plangebietes als "Wohnbauflächen" dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen daher bereits zur Hälfte mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein.
- 5.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 5.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits zur Hälfte als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, somit ist seitens der Gemeinde Hohentengen der klare planerische Willen erkennbar, diesen Standort als zukünftige Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Weiterentwicklung nach Norden, im Bereich der derzeit noch als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt ist, ist eine logische Fortführung. Der überplante Bereich wurde zudem ausgewählt, weil sich das Gebiet an die im Süden anschließende vorhandene Wohnbebauung einfügt und die vorgegebene Siedlungsstruktur sinnvoll ergänzt. Die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege ("Bäckerweg" und "Steingrubenstraße") ermöglichen eine fortführende Erschließung, entsprechende Stichstraßen sind bereits vorhanden.

- 5.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Verfahrenswahl, die Prüfung artenschutzrechtliche Konflikte und die verkehrliche Erschließung hingewiesen.
- 5.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Vorgesehen ist eine Mischung aus Einzelhaus- und Doppelhausbebauung.
- 5.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll darüber hinaus erreicht werden, dass unterschiedliche und zeitgemäße Wohn- und Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden, der es Bauherren und potenziellen Bewohnern aller Altersstufen, ortsansässigen sowie neu hinzugezogenen Bewohnern ermöglicht den geplanten Wohnraum bestmöglichst zu nutzen.
- 5.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 5.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschle" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die zulässige Grundfläche liegt bei 7.956 m² überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m².
 - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Das Plangebiet schließt sich als Abrundung an die bereits bestehende Bebauung und somit an im Zusammenhang bebaute Ortsteile entlang der Straßen "Bäckerweg" und der "Küfergasse" an und ergänzt in sinnvoller Weise diese bereits bestehende Bebauung.
 - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

5.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

5.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung sowie der Ortsrandlage nur bedingt geeignet, solche Nutzungen aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung ist jedoch möglich.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

5.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

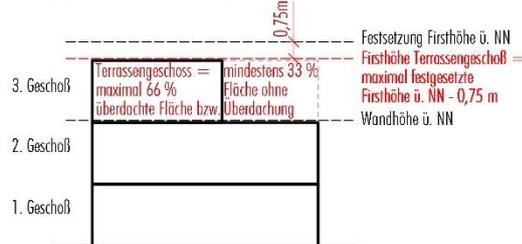
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,35 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19

Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

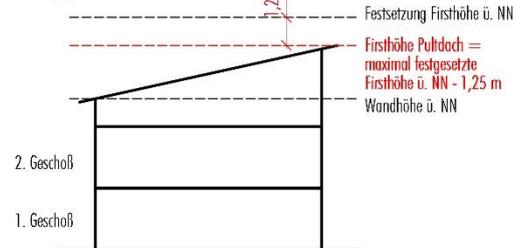
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Außerdem dient die Zahl der Vollgeschoße nach Umsetzung der Planung als Grundlage für die Ermittlung der Erschließungsbeiträge.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schemata dargestellt.

A Hauptgebäude mit Terrassengeschoß



B Hauptgebäude mit Pultdach



- 5.2.5.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebüudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf First- und Wandhöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 5.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Somit findet vor allem am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung statt.
- 5.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die angedachten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den geplanten Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8252 sind allein ebenerdige Stellplätze zulässig.
- 5.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

- 5.2.5.7 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Tiefgaragen sowie dazugehörige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig, sofern mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Darüber hinaus wird für die privaten Gärten die Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den geplanten Baugrenzen und den Straßenflächen der K 8252 sind allein ebenerdige Stellplätze zulässig. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 5.2.5.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern an geeigneten Stellen und Geschosswohnungsbauten ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 5.2.5.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

5.2.6 Infrastruktur

- 5.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen und/oder Carports Flächen für Nebenanlagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

- 5.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch eine Trafostation zu errichten sein, so kann eine solche Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 5.2.6.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 5.2.6.4 Die wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind in räumlicher Nähe erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

5.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 5.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist im Süden über die bestehenden Straßen "Bäckerweg und "Küfergasse" sowie die "Steingrubenstraße" an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Mühlenstraße" besteht eine direkte Anbindung an die Landesstraße "L283", somit sind auch überörtliche Anbindungen gegeben.
- 5.2.7.2 Im Einmündungsbereich in die "Mühlenstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch hinweisliche Sichtflächen gewährleistet. Eine Anbindung von der Kreisstraße 8252 ist ausgeschlossen.
- 5.2.7.3 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Kreisstraße 8252 von 15,00 m ist gewahrt. Das bestehende Gebäude besitzt Bestands-Schutz.
- 5.2.7.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

5.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 5.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 5.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

5.2.9 Wasserwirtschaft

- 5.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 5.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 5.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser muss über Versickerungsmulden auf dem jeweiligen Grundstück in den Boden versickert werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen sind bewirtschaftbare

Zisternen zur Ableitung/Rückhaltung von Niederschlagwasser zulässig. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

5.2.9.4 Der überplante Bereich wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

5.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

5.2.10 Geologie

5.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

5.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13b BauGB**6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eschle" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Eschle" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt in nördlicher Ortsrandlage der Ortschaft Hohentengen. Es grenzt im Südwesten bestehende Bebauung an das geplante Plangebiet an. Die beiden Flächen werden jedoch durch den "Bäckerweg" voneinander getrennt. Der Geltungsbereich wird begrenzt in Richtung Nordwesten, Norden und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem grenzt ein Feldweg nördlich und die "Mühlenstraße" nordwestlich an das Plangebiet an. Auf der Fläche kann im Westen eine kleine Scheune verortet werden. Ansonsten ist das Gebiet frei von Bebauung.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Ertragsfläche (Wiesennutzung, Acker). Neben der landwirtschaftlichen Nutzung können im Südwesten sowie im Westen Hecken- sowie Baumstrukturen festgestellt werden. Ebenfalls im westlichen Teil des Plangebiets können neben der bereits erwähnten Scheune eine Streuobstwiese verortet werden. Diese wird vom Großteil der Fläche durch einen Feldweg abgegrenzt. Da es sich bei den Baum- und Heckenstrukturen um artenschutzrelevante Elemente handelt, wurde am 08.06.2017 eine artenschutzrechtliche Begehung der Planfläche durchgeführt. Im Geltungsbereich wurden alle Bäume auf Höhlen, Stammrisse und Ausfaltungen geprüft. Soweit vorhanden wurde die Tiefe der Höhlungen untersucht. Die Scheune auf Fl.-Nr. 447 wurde auf Hinweise auf

Fledermäuse, Gebäudebrüter oder andere geschützte Arten untersucht (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste etc.). Alle Beobachtungen von Vögeln wurden aufgenommen. Im Bereich der angrenzenden Äcker erfolgte weiterhin eine Erfassung potenzieller Feldlerchenvorkommen. Man kam zu dem Ergebnis, dass die Obstbäume der Streuobstwiesen insgesamt zwei Naturhöhlen aufweisen, jeweils eine ausgefaulte Asthöhlung und eine nicht fertig gestellte Buntspechthöhle. In keiner der beiden lagen jedoch Hinweise auf einen Besatz durch geschützte Tierarten vor. An zehn Bäumen des Streuobstbestandes befinden sich Nisthilfen. In sieben davon befand sich Nistmaterial von Hausrotschwänzen und Meisen bzw. Feldsperlingen. Eier bzw. Jungvögel wurden in den Nisthilfen jedoch nicht festgestellt. Zwei der Nistkästen waren bereits teilweise Verfallen, so dass keine Spuren eines ehemaligen Besatzes mehr zu erkennen waren. Ein Nistkasten konnte nicht kontrolliert werden, im Rahmen der Begehung erfolgten jedoch keine Beobachtungen, welche auf einen aktuellen Besatz schließen ließen.

An der Scheune befanden sich weitere fünf Staren-Nisthilfen. Kots Spuren und oder Nistmaterial deuten hier auf einen ehemaligen Besatz. Weiterhin befindet sich ein Meisennistkasten in der Gehölzreihe zwischen den beiden Fl.-Nr. 363/ und 364/1.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Begehung bei den folgenden Arten revieranzeigendes Verhalten beobachtet: Amsel (zwei Reviere), Blaumeise (Altvögel mit gerade flüggen Jungvögeln), Hausrotschwanz (Altvögel mit gerade flüggen Jungvögeln), Mönchsgrasmücke (drei Reviere), Zilpzalp, Ringeltaube, Grünfink, Girlitz, Buchfink, Feldsperling (Altvögel mit gerade flüggen Jungvögeln). In einem der Laubbäume der Gehölzreihe wurde ein altes Rabenkrähennest festgestellt. Kohlmeise, Feldsperling, Stieglitz und Bluthänfling wurden bei der Nahrungssuche im Untersuchungsgebiet beobachtet.

Während der Untersuchung wurde ein Baumfalke sowie mehrere Rotmilane überfliegend beobachtet. Ein Bezug zum Untersuchungsgebiet wurde dabei nicht festgestellt. Die Untersuchung ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen, Feldlerchen oder anderen geschützten Arten. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 23.10.2017 zu entnehmen.

- 6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Plangebiet können keine Schutzgebiete oder kartierten Biotop gem. § 30 BNatSchG nachgewiesen werden. Das nächste Schutzgebiet (Wasserschutzgebiet "WSG Neunbrunnen", Nr. 437015; Zone III und IIIA) befindet sich ca. 185 m westlich der Planfläche. Ca. 250 m nördlich zum Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Ölkofer Ried" (Nr. 4.37.039). Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Gehölze an der Ostrach südlich Riedmühle", Nr. 1-7922-437-1126) gem. § 30 BNatSchG liegt nordwestlich in einer Entfernung von ca. 231 m. Weitere Biotop liegen im weiteren Umfeld.
- 6.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die im Plangebiet vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Böden stark

von Düngung und im Bereich der Ackerflächen durch einen regelmäßigen Bodenbruch geprägt sind. Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufende Fußweg ist der Boden teilweise versiegelt (gekiest). Ebenfalls versiegelt ist der Bereich auf dem die bestehende Scheune errichtet wurde. Davon abgesehen sind die vorkommenden Böden vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da das Gebiet zur Donau-Iller-Lech-Platte gehört, ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Wegen der heterogenen räumlich zeitlichen Moränensedimente kann der geologische Untergrund sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonig-schluffigen Materialien geprägt sein.

- 6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auf Grund der ebenen Topografie kommt es zu keinem oberflächigen Abfluss des auf der Fläche auftreffenden Regenwassers. Dieses kann aktuell ungehindert auf der Fläche versickern. Einzig im Bereich der bestehenden Scheune ist die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt.
- 6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da es sich beim Plangebiet um viele große Freiflächen handelt, kann sich auf den Wiesen und Ackerflächen Kaltluft ausbilden. Zudem ist durch die bestehenden Gehölzstrukturen die Entstehung von Frischluft möglich, die unter Umständen siedlungsrelevant für die bestehende Bebauung sein könnte.
- 6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Naturräumlich gehört das Gebiet zum Alpenvorland, das hier mit der Donau-Ablach-Platten seinen nördlichen Abschluss findet. Der Planungsraum wird geprägt von der Altmoränenlandschaft der Rißeiszeit. Das Plangebiet selbst ist aus Nordwesten, Norden, und Osten aus der freien Landschaft einsehbar. Die Erholungseignung der Fläche ist überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt. In den Bereichen der vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen, insbesondere die im Westen befindliche Streuobstfläche, kann zur Erholungsnutzung herangezogen werden.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der geplanten Baukörper wird überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen überbaut. Zudem geht der Großteil der vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen verloren. Dies wird auf der Fläche insofern kompensiert, in dem eine gewisse Anzahl an Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken zu tätigen sind und nach Nordosten im Übergang in die freie Landschaft eine Ortsrandeingrünung mit Strauch und Baumpflanzungen festgesetzt wird. Sofern die Brutstätten der siedlungstypischen Arten Star, Hausrotschwanz, Meisen und Feldsperling umgesetzt und erhalten werden, ist für die Artengruppe der Vögel nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die Arten nehmen Nisthilfen in der Regel gut an und werden durch die vermehrte Anwesenheit des Menschen nicht beeinträchtigt. Im geeignet

strukturierten Umfeld finden sich zahlreiche Gehölze, sowie weitere Streuobstbestände die als Fledermaustagesquartier bzw. Brutstätte für ubiquitäre Zweigbrüter dienen können. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust von Brutplätzen von zweigbrütenden Vogelarten durch das Umfeld ausgeglichen werden kann. Genauere Angaben zu den artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber in der Fassung vom 23.10.2017 zu entnehmen.

- 6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Schutzgebiete sowie die kartierten Biotop sind auf Grund ihrer räumlichen Entfernung zum Geltungsbereich nicht von der Planung betroffen.
- 6.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Wohnbebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Neben den Bodenfunktionen geht Fläche für die Landwirtschaft dauerhaft verloren.
- 6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.
- 6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung werden größere freie landwirtschaftliche Flächen überplant. Dies bedeutet einen Verlust der Kaltluftproduktion in diesem Bereich. Da zudem einige Baumbestände nicht zu erhalten sind ist ebenfalls die Frischluftproduktion negativ beeinflusst. Dies kann jedoch durch die Pflanzung neuer Bäume (private Grundstücke, Ortsrandeingrünung) im Plangebiet kompensiert werden. Durch eine weitere Bebauung steigt unter Umständen das Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Erhöhung der Abgase. Da es sich bei der Gemeinde Hohentengen mehr um einen dörflichen Charakter handelt, sind die klimatischen Veränderungen nicht weiter von Bedeutung.
- 6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene

dörfliche Struktur einfügt. Zudem wird durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung ein schonender Übergang zwischen der hinzutretenden Bebauung und der freien Landschaft geschaffen.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 6.2.3.2 Zur Eingrünung des Baugebietes wird am nordöstlichen Siedlungsrand eine private Grünfläche mit einer entsprechenden Strauch- und Baumpflanzung (variabler Standort) festgesetzt. Zur Durchgrünung wird die Pflanzung eines Baumes (verbindlicher Standort) innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitgrün festgesetzt.
- 6.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 6.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 6.2.3.5 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.
- Durch die Festsetzung, dass pro 600 m² mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 6.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 6.2.3.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 6.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 6.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 6.2.3.10 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 6.2.3.11 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.
- 6.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden sollen.

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.1.3 Die Gemeinde verfügt über das Eigentum an den überplanten Flächen und beabsichtigt, die für Wohnbebauung vorgesehenen Flächenanteile an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,77 ha

7.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,27	82,0%
Öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,41	14,8%
Private Grünfläche	0,09	3,2%

- 7.2.1.3 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 33
- 7.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 109
- 7.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohndichte pro ha: 30-90
- 7.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 83-248

7.2.2 Erschließung

- 7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage
- 7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW/Netze BW
- 7.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest GmbH
- 7.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Sigmaringen
- 7.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

7.2.3 Planänderungen

- 7.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2018 enthalten):
 - Klarstellung der nicht überbaubaren Flächen unter Punkt 2.14
 - Änderung der Ableitung/Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
 - Redaktionelle Änderung der Sichtflächen für den fließenden Verkehr unter Punkt 4.9
 - Ergänzungen zu den Hinweisen zum Natur- und Artenschutz unter Punkt 4.7

- Erweiterungen der Hinweise durch die Punkte Bodenschutz (Punkt 4.10), archäologische Denkmalpflege (Punkt 4.11) und Abfall (Punkt 4.12)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7.2.3.2 Bei der Planänderung vom 12.09.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.09.2018 wie folgt Berücksichtigung.

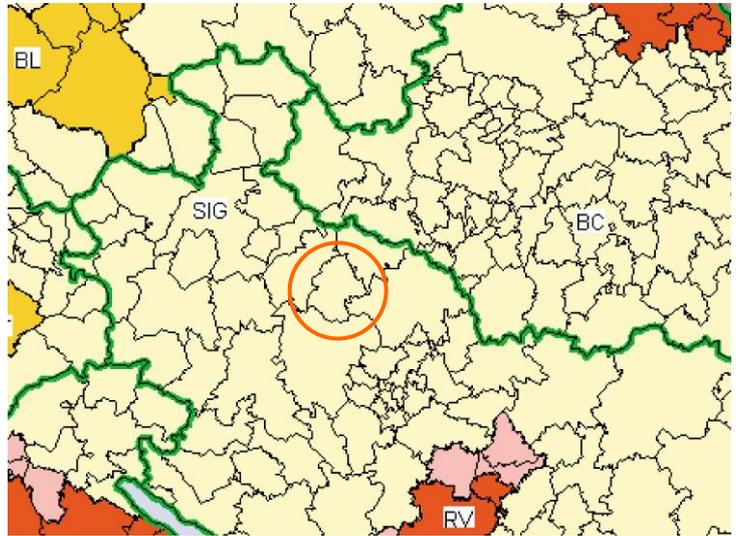
- Ergänzung der Planzeichnung: Vergrößerung des Geltungsbereiches und Fortführung des Plangebietes nach Norden; Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) um 16 Baugrundstücke mit den bereits getroffenen Festsetzungen; Aufnahme einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (als Landwirtschaftsweg) sowie einer Straßenbegrenzungslinie; Aufnahme einer privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Norden und Ergänzung von zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern
- Anpassung der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Punkt 2.1)
- Ergänzung der Festsetzung "Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung" sowie der "Straßenbegrenzungslinie" als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Punkt 2.17, 2.19)
- Änderung der Festsetzung "Ableitung/Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes" (Punkt 2.22)
- Ergänzung der Festsetzungen "private Grünfläche als Ortsrandeingrünung", "zu pflanzender Baum" sowie "zu pflanzende Sträucher" mit variablen Standorten (Punkt 2.23, 2.26, 2.27)
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7.2.3.3 Bei der Planänderung vom 01.04.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.04.2019 wie folgt Berücksichtigung. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2019 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.12 zu den Nebenanlagen
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung 2.14 zur Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Redaktionelle Aufnahme einer Festsetzung zu einer Versorgungsanlage für Elektrizität unter Ziffer 2.21
- Ergänzungen zu den Hinweisen zum Natur- und Artenschutz
- Ergänzungen zu den Hinweisen zum Bodenschutz
- Aufnahme des Hinweises zur Beseitigung von Niederschlagswasser
- Aufnahme des Hinweises zum Betrieb von Wärmepumpen und Klimageräten

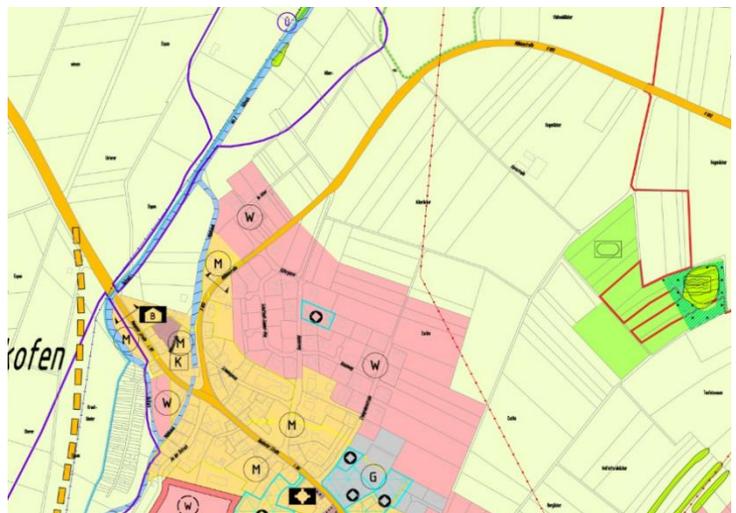
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte Nord



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) und "Flächen für die Landwirtschaft"



Blick von Süden am Ende
der "Steingrubenstraße"
Richtung Nordosten



Blick von Osten Richtung
Westen, entlang der
Baumreihe im Plangebiet



Blick von Norden Rich-
tung Südosten auf das
Plangebiet



Blick von Norden Richtung Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Norden auf den Streuobstbestand und die Scheune im westlichen Bereich des Plangebietes



Blick von der "Küfergasse" Richtung Norden auf den Streuobstbestand im Plangebiet



10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.11.2016. Der Beschluss wurde am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hohentengen, den

.....

(Peter Rainer, Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13b BauGB i.v.m. § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 03.07.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 16.06.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.2017 bis 29.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 08.11.2017; Entwurfsfassung vom 27.10.2017; Bekanntmachung am 17.11.2017) sowie in der Zeit vom 10.12.2018 bis 16.01.2019 (Billigungsbeschluss vom 19.09.2018; Entwurfsfassung vom 03.09.2018; Bekanntmachung am 30.11.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hohentengen, den

.....

(Peter Rainer, Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 09.05.2017 sowie im Rahmen eines Termins am 30.05.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.11.2017 (Entwurfsfassung vom 27.10.2017; Billigungsbeschluss vom 08.11.2017) sowie mit Schreiben vom 14.12.2018 (Entwurfsfassung vom 03.09.2018; Billigungsbeschluss vom 19.09.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hohentengen, den

.....

(Peter Rainer, Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.04.2019 über die Entwurfsfassung vom 01.04.2019.

Hohentengen, den
(Peter Rainer, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Eschle" in der Fassung vom 01.04.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.04.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hohentengen, den
(Peter Rainer, Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Eschle" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hohentengen, den
(Peter Rainer, Bürgermeister)

10.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohentengen wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Eschle" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Hohentengen, den
(Peter Rainer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.10.2017
Plan geändert am: 17.01.2018
Plan geändert am: 12.09.2018
Plan geändert am: 01.04.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Eppinger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.