

Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Nierlesbrunnen" gemäß §13b BauGB

Satzung und Begründung

Stand: 21.12.2021

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Nierlesbrunnen" gemäß §13b BauGB
Satzung und Begründung
Stand: 21.12.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Telefon: 07572 607-0
Telefax: 07572 607-700
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeister Stefan Bubeck

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung
Milena Mulack - M.Eng. Stadtplanung

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen, sonstige Festsetzungen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünordnung	10
3	Sonstige Festsetzungen	11
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1	Planzeichen	12
4.2	Weitere Hinweise durch Text	13
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	18
1	Präambel	18
2	Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	20
2.1	Dachgestaltung	20
2.2	Sonstige Festsetzungen	22
C	Begründung	24
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	24
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	25
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	25
3.1	Landesentwicklungsplanung (LEP)	25
3.2	Regionalplan	26
3.3	FNP	27
4	Lage und Gebietsbeschreibung	28
4.1	Baugrund und Topographie	29
4.2	Lärmemissionen	29
4.3	Bau- und Bodendenkmäler	30
4.4	Altlasten	30

4.5	Sonstige Schutzgebiete	30
5	Ziele und Festsetzungskonzept	30
5.1	Städtebauliches Konzept	30
5.2	Grünordnerisches Konzept	31
5.3	Art der baulichen Nutzung	32
5.4	Maß der baulichen Nutzung	33
5.5	Bauweise und Baugrenzen, Wohneinheiten	35
5.6	Erschließung	40
5.7	Grünordnung	40
5.8	Sonstige Festsetzungen	42
6	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	35
6.1.1	Gebäude und Nebenanlagen	35
6.1.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	36
7	Infrastruktur	42
7.1	Freileitungen	42
7.2	Außenantennen	42
7.3	Wasserversorgung	42
7.4	Abwasserentsorgung	43
7.5	Niederschlagswasser	43
7.6	Strom- und Niederstromversorgung	43
7.7	Abfallentsorgung	43
8	Naturschutzfachliche Belange	43
9	Artenschutzrechtliche Belange	46
10	Flächenkennzahlen	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenkennzahlen	51
------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lageplan Bebauungsplan „Nierlesbrunnen“ in Rulfingen	24
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Bodensee- Oberschwaben	27
Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)	28
Abbildung 4: Luftbild Bebauungsplan "Nierlesbrunnen"	29
Abbildung 5: Blick von Südwesten auf Bestandsbebauung	31
Abbildung 6: Blick von Südosten auf die Landschaft	32
Abbildung 7: Untersuchungsgebiet (rot, nicht maßstäblich) Rulfingen – BP Nierlesbrunnen	46
Abbildung 8: Blick vom südlichen Rand nach Norden	47
Abbildung 9: Blick vom südöstlichen Teil nach Nordwesten	47
Abbildung 10: Blick die Riedbachstraße/ Nierlesbrunnen	47
Abbildung 11: Blick vom östlichen Teil nach Westen	47
Abbildung 12: Fläche mit Zauneidechsen-Potenzial (rot) innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz, nicht maßstäblich)	50
Abbildung 13: Blick auf den Hangbereich mit potentiellen Zauneidechsen-Strukturen nach Westen	50

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit §4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“ wird gemäß §13b Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13b Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst Teile der Flurstücksnummern 1059, 1058, 2506 und 2668 der Gemarkung Rulfingen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Präambel

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (S. ___ bis ___), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom _____ dem Gemeinderatsbeschluss vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (S. ___ bis ___), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom _____ dem Gemeinderatsbeschluss vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__._____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__._____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Mengen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Mengen, den __.__._____

Bürgermeister Stefan Bubeck



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§2 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



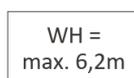
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier: II

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen. Das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH), hier: 6,20m

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Rohfußbodenoberkante (ROK) bis Schnittpunkt Dachhaut.

FH =
max. 9,0m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 9,00m

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.

ROK_{max} =
0,3 m

Max. zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal den in der Planzeichnung angegebenen Wert über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt plus der in der Planzeichnung festgesetzte Wert (hier: + 0,3 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

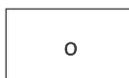
Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen ROK-Höhen, ist diejenige ROK-Höhe zu verwenden, wo des größeren Teils des geplanten Hauptgebäudes liegt.



Höhenbezugspunkt

zur Ermittlung der Rohfußbodenoberkante für die Hauptgebäude GS 5 und GS 7.

2.3 Bauweise und Baugrenzen, sonstige Festsetzungen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen und Garagen/ Carports

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.



Abgrenzung Garagen/Carports (GA)

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

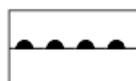
Abstandsflächen Es gelten die Abstandsregelungen nach LBO.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.). Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Grasweg, Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.).

Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Böschung im Süden der Grundstücke 5, 6, 7, und 8 ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen und auf Dauer zu unterhalten.



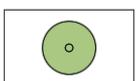
Private Grünfläche

Die Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.



Bestandsbaum, zu erhalten

Bei notwendiger Rodungsmaßnahme ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück in Absprache mit der zuständigen UNB nachzuweisen. Es sind Bäume aus der Pflanzliste zu verwenden.

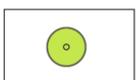


Zu pflanzender Baum - Lage variabel

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.



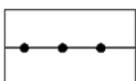
Zu pflanzender Obstbaum - Lage variabel

In der gekennzeichneten privaten Grünfläche sind entlang der westlichen Grundstücksgrenzen heimische Obstbäume (Hochstämme) gemäß Anzahl in der Planzeichnung zu pflanzen.

Gartengestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind nicht zulässig.

3 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

**Niederschlags-
wasser/Versi-
ckerung/Grund-
wasser**

Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Überschüssiges privates Oberflächenwasser ist in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Mengen einzuleiten.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

~~Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Sigmaringen.~~

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

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 Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

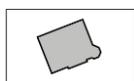
4.1 Planzeichen



Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)



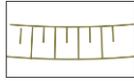
Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Haupt- und Nebengebäude, Bestand



Biotop, Bestand



Böschung, Bestand



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße, Planung



Gebäude, Planung



Garage/Carport, Planung



Sichtdreieck

4.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Immissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

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-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

-
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach §44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).
- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach §39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).
- Beleuchtung/
Insektenschutz** Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen und der privaten Außenanlagen sind gemäß §21 NatSchG insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb von 85 zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Das Anstrahlen von Bäumen ist unzulässig. Dies betrifft insbesondere die Bestandsbäume im Süden der Grundstücke 5, 6, 7 und 8.
- Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände, die freie Landschaft noch den Ortsrand anstrahlen.
- Auffälligkeiten
bei der Bodenbeschaffenheit** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.
- Baugrund** Da keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten/Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

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

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Die Bauherren haben im Zuge der Bebauung dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Umsetzung ein sparsamer, schonender und häuslicher Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten ist. Bei Eingriffen von mehr als 0,5 ha ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bauschutzbereich Luftraum

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am

Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

Hangwasser und Starkregen Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sollen beachtet werden.

Archäologische Funde, Bodendenkmäler 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.

Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Mengen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Sonstige ergänzende Hinweise Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Mengen am __.__.____ die zum Bebauungsplan mit Grundordnung „Nierlesbrunnen“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst Teile der Flurstücksnummern 1059, 1058, 2506 und 2668 der Gemarkung Rulfingen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen mit Begründung (S. ___ bis ___), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom _____ dem Gemeinderatsbeschluss vom _____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

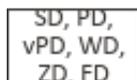
Die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Die Örtlichen Bauvorschriften werden zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Mengen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

2 Festsetzungen nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung



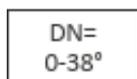
Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes

Es sind folgende Dachformen auf den Hauptgebäuden zulässig:

SD (Satteldach); Pultdach (PD); versetztes Pultdach (vPD); Walmdach (WD); Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).

Die oben genannten Dachformen sind auch für Garagen und Carports, Flachdächer, untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Wintergärten) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Gartenhäuschen) zulässig.

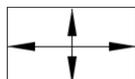
Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs. 1 LBO).



Zulässige Dachneigung: 0 bis 38°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Mindest- und Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen.



Firstrichtung für das Hauptgebäude: variabel

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Dachüberstände Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteil des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden, Garagen bzw. Carports darf trauf- und giebelseitig maximal 1,0 m betragen. Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen sind zulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

Dachdeckung und - farbe Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestetes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Begrünte Dächer sind zulässig.

**Wiederkehre
und
Zwerchgiebel**

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Dachaufbauten

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als stehende Gauben mit Satteldach, Flachdach oder als Schleppgauben.
- Sie müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (weniger als 40 %).
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m.

Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.

**Solartechnische
Anlagen**

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Aufständereien sind unzulässig. Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,5m.

2.2 Sonstige Festsetzungen

- Geländemodellierung in den Grundstücken** Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.
- Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Aushub umzusetzen.
- Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderungen nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.
- Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 m.
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m², zulässig.
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.
- Einfriedungen** Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen Höhe von 1,20m straßenbegleitend zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.
- Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig. Zur Straße darf er mit einer maximalen Höhe von 1,80m nur auf maximal 50% der Grundstückslänge zur Straße hergestellt werden.
- Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,3m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.
- ~~Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.~~
- Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich von Grundstückszufahrten maximal eine Höhe von 80 cm haben.
- Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

-
- Versiegelung** Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.
- Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen/Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.
- Stellplätze** Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche.
- Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.
- Freileitungen** Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation etc. sind nicht erlaubt (§74 Abs. 1 LBO).
- Außenantennen** Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig (§74 Abs. 1 LBO).

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsteil Rulfingen liegt im Südwesten des Gemeinde Mengen im Landkreis Sigmaringen und ist über die nahe liegende B11 gut an den Hauptort Mengen und die nächst liegenden Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau angebunden.

Die Stadt Mengen hat mit ihren fünf Stadtteilen rund 9.800 Einwohner, von denen knapp 1.100 im Ortsteil Rulfingen leben. Durch die verkehrsgünstige Situierung am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 und der Landesstraßen L 283 und L 268 sowie der topographisch günstigen, ebenen Lage hat sich Mengen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben entwickelt. Die Stadt liegt zudem an der Bahnlinie von Ulm nach Donaueschingen und wird stündlich frequentiert.

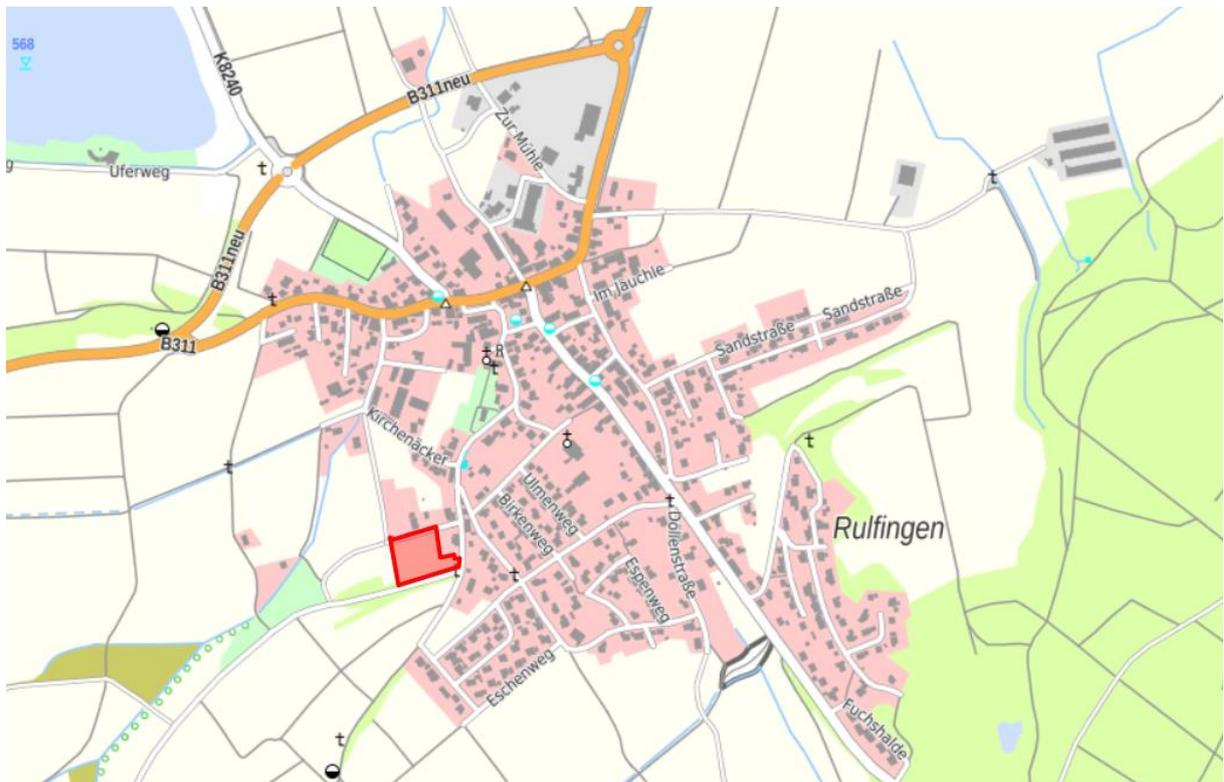


Abbildung 1: Lageplan Bebauungsplan „Nierlesbrunnen“ in Rulfingen

Die relative Nähe zum Mittelzentrum Sigmaringen und die Lage entlang der regionalen Entwicklungsachse sind wichtige Faktoren für die Gemeindeentwicklung Mengens und damit auch des Ortsteils Rulfingen, die den zunehmenden Wohnbedarf im Gemeindegebiet Mengen maßgeblich beeinflussen. Die Stadt hatte in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen, weshalb sie sich um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in den Orts- und Stadtteilen bemüht. So hat es sich die Stadt zum Ziel gesetzt, mit Hilfe unterschiedlicher Wohnraumkonzepte bzw. Dichtemodelle standortgerechte Rahmenbedingungen für die Deckung des vorhandenen Bedarfs an

Wohnraum zu schaffen, um damit einerseits junge Menschen und Familien am Ort zu halten bzw. zusätzlich zu gewinnen und gleichzeitig den Bedürfnissen der älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Mengen die Entwicklung eines Wohnbaugebiets am westlichen Ortsrand von Rulfingen, in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Dieser Standort wurde gemäß seiner Lage und dem vorherrschenden Gebietscharakter als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Nierlesbrunnen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es gibt aktuell keine zu berücksichtigenden Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach §4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplanung (LEP)

Raumordnerische Vorgaben für die Entwicklungsplanung des Landes Baden-Württemberg gibt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus dem Jahr 2002 vor. Die Gemeinde Mengen wird hier dem „ländlichen Raum im engeren Sinn“ zugesprochen, wobei der Hauptort Mengen als Unterzentrum die Funktion der Grundversorgung für sein Umland innehat. Raumstrukturell bedeutsam ist zudem die Lage Mengens an der Entwicklungsachse Sigmaringen und Bad Saulgau, wodurch die Mittelzentren Sigmaringen, Bad Saulgau aber auch Biberach sehr gut erreichbar sind

Der Bebauungsplan "Nierlesbrunnen" in Rulfingen entspricht den Leitlinien, Zielen und Grundsätzen des Landeentwicklungsplanes, indem er folgende Grundsätze und Ziele verfolgt:

- (LEP 2.4.3 G): „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort

bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“

- (LEP 3.1.9 Z): „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 Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

3.2 Regionalplan

Auf regionaler Ebene unterliegt die Gemeinde Mengen bzw. der Ortsteil Rulfingen den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplanes Bodensee- Oberschwaben. Neben Betonung der Ziele der Landesentwicklungsplanung beschreibt der Regionalplan für die Siedlungsentwicklung zudem folgende Vorgabe für die Raumplanung:

- „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen (Siedlungsschwerpunkten) 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“ (Z 2.3.2).
- „Die Bauflächenausweisung [...] so bemessen und gelenkt werden [soll], dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden (RP 2.4.0 N).

Die bevorzugte Schaffung von Wohnraum an zentralen Orten (Unterzentrum) bzw. entlang Entwicklungsachsen entspricht vollumfänglich den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Denn das geplante Wohngebiet orientiert sich am Bestand, indem es direkt an den schon bestehenden Siedlungsraum anschließt und diesen sinnvoll ergänzt.

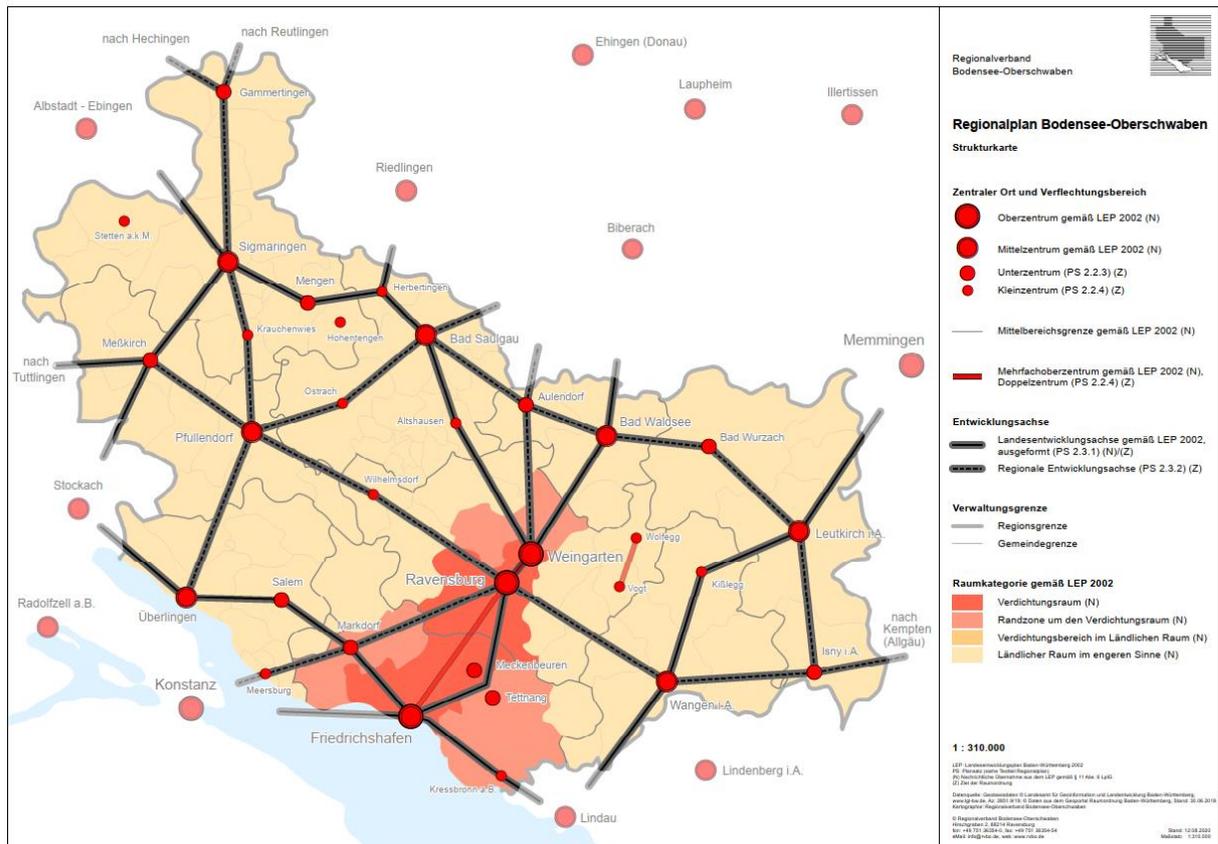


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Bodensee- Oberschwaben

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat am 27.10.2016 in Kraft. Er stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nierlesbrunnen“ landwirtschaftliche Fläche dar, welche östlich unmittelbar an Mischbauflächen angrenzt. Im Süden des Plangebiets wird ein kleiner Teilbereich als Waldfläche dargestellt. Im Süden der dargestellten Waldfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Biotop (Biotopnummer: 179214371553, Hecke an Hausener Str. S Rulfingen).

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

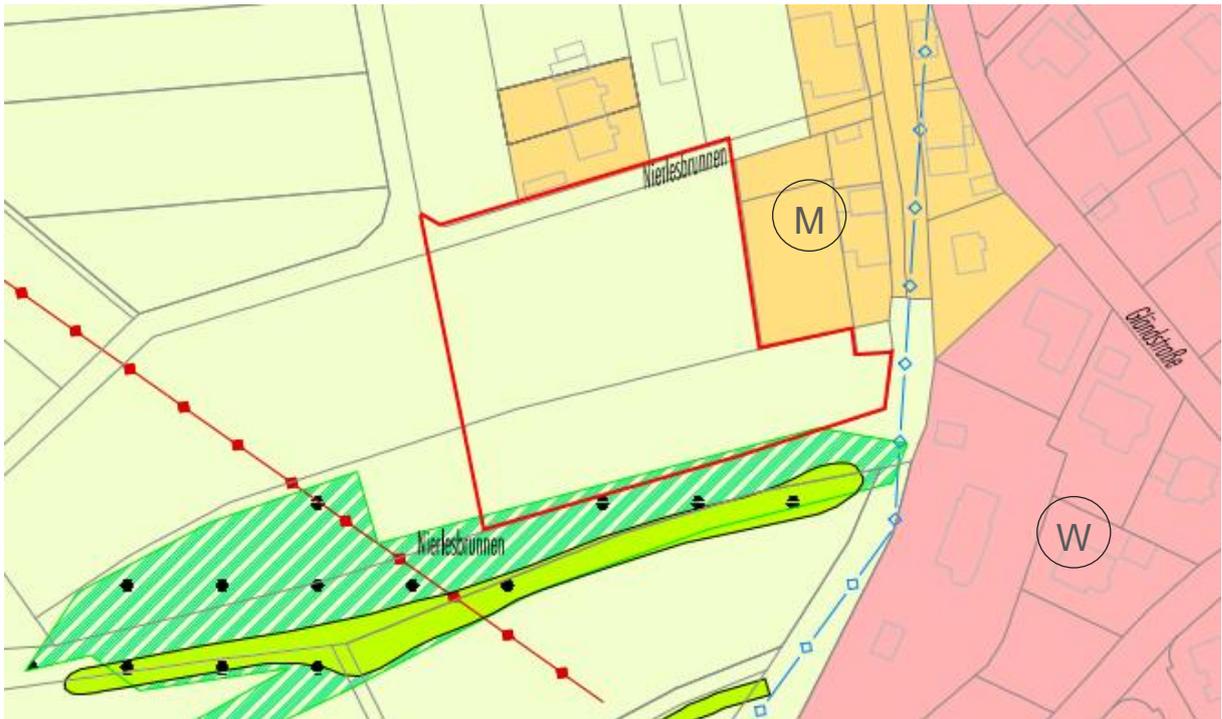


Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)

4 Lage und Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Südwestrand des Ortsteiles Rulfingen, der Stadt Mengen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst Teile der Flurstücksnummern 1059, 1058, 2506 und 2668 der Gemarkung Rulfingen. Im Nordosten und Osten schließt das Baugebiet an den bereits bestehenden Siedlungskörper an. Im Westen, Nordwesten und Süden hingegen grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche das Plangebiet ein.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, die im Norden des Plangebietes liegende Ortsstraße Nierlesbrunnen sowie die im Südosten angrenzende Hauser Straße.

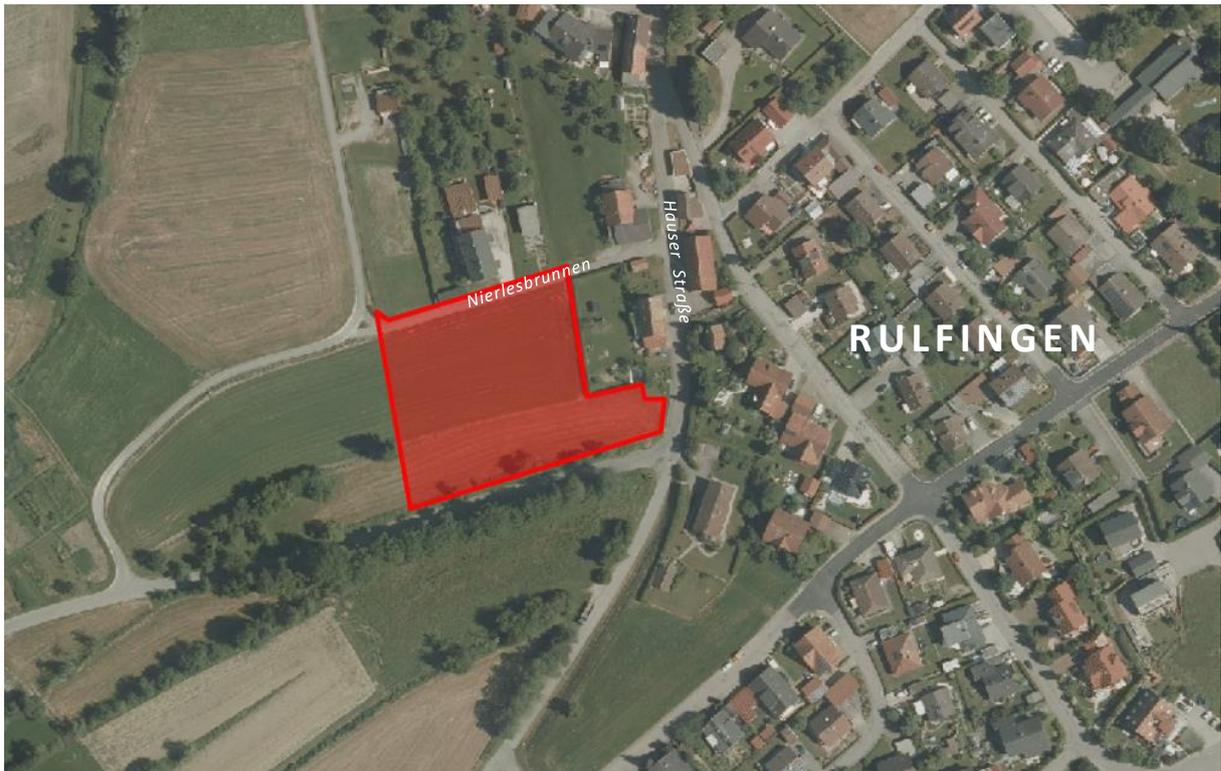


Abbildung 4: Luftbild Bebauungsplan "Nierlesbrunnen"

Naturräumlich liegt Rulfingen in der Untereinheit „Donau- Ablach- Platten“, dessen Relief sich durch leicht welliges Hügelland auszeichnet. Das Plangebiet „Nierlesbrunnen“ liegt in bewegtem Gelände.

4.1 Baugrund und Topographie

Das Plangebiet „Nierlesbrunnen“ liegt in bewegtem Gelände, wobei im Baugebiet selbst von Südosten nach Nordwesten ein Höhenabfall von rund 9 m zu verzeichnen ist. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer.

4.2 Lärmemissionen

Das Wohngebiet liegt an der Kreisstraße 8329 und an der Ortstraße Nierlesbrunnen. Die Bestandsstraßen erschließen bislang die angrenzende östliche Bebauung und gehen weiter nach Westen in die offene Landschaft über.

Die westlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet

führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

4.3 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweis und Nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen oder werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

4.5 Sonstige Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete (Wasser-, Natur, Landschaftsschutz), Biotop, Naturdenkmäler o.ä.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) geschütztes Biotop (Feldhecke mittlerer Standorte). Da dieses durch die Bestandsstraße vom Plangebiet räumlich getrennt wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.

5 Ziele und Festsetzungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der geplanten Bebauung basiert auf den folgenden übergeordneten Zielen:

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Errichtung freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Rulfingen im Westen. Das Baugebiet schließt im Ostendirekt an den bestehenden Ortsrand an und wird mit seiner neuen Bebauung den bestehenden Siedlungskörper nach Nordwesten erweitern und abrunden.

Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende westliche Ortsrand wird den voraussichtlich den finalen Ortsabschluss Richtung Westen darstellen und somit die Wahrnehmung des Ortsrandes von Rulfingen dauerhaft prägen.



Abbildung 5: Blick von Südwesten auf Bestandsbebauung

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt.

Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Es sollen heimische Baum- und Gehölzsorten gestärkt werden und die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Die neuen Baukörper und privaten Grundstücksflächen sollen harmonisch in die beschriebenen bestehenden Strukturen der umgebenden Landschaft eingebunden werden.



Abbildung 6: Blick von Südosten auf die Landschaft

5.3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden dabei ausgeschlossen, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens im Umfeld des östlich angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern dienen zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge Rulfinger Familien. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen wird, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (z.B. kleinere Grundstücke, Möglichkeit Doppelhaus). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 pro Einzel- oder Doppelhaushälfte) soll vermieden werden, dass ungesteuert größere Wohnanlagen errichtet werden.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche der zulässigen Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet nach § 17 BauNVO entspricht. Diese bildet die notwendige Grundlage um eine funktionale Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise sicherzustellen und den Flächenfraß einzudämmen.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze bzw. der Umgrenzungslinien für Garagen nicht zulässig, um den gewünschten harmonischen Übergang des neuen Baugebiets zu den umgebenden Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

Da die Baufenster großzügig gefasst sind, soll u.a. durch das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, dass der Dichtegrad des Wohnbaugebietes bestmöglich ausgenutzt wird, im Rahmen gehalten wird und Durchlässigkeiten gewahrt bleiben. Insgesamt sollen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl einerseits und die Typologie Einzel- und Doppelhaus andererseits eine gute Flächenausnutzung bei verträglicher Dichte und Versiegelung erreicht werden.

Kubaturen

Die Definition der Kubatur ergibt sich aus der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, der Wand- und Firsthöhe sowie der Dachform und -neigung. Zur Gewährleistung einer städtebaulich homogenen und dennoch bedarfsgerechten Bebauung werden für das gesamte Baugebiet unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und der Topographie die Gebäudetypen Einzel- und Doppelhaus zugelassen.

Ziel ist es, die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung zu übernehmen und gleichzeitig die Möglichkeit zu geben, adäquate Baukörper entwickeln zu können. Durch die Höhenlage und die Kubatur wird das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes maßgeblich gesteuert. Die Bebauung fügt sich damit in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet als neuer Ortsrand einen fließenden Übergang von freier Landschaft zu angrenzender Bestandsbebauung und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu.

Anzahl an Vollgeschossen

Im gesamten Baugebiet werden II-geschossige Gebäude zugelassen, die eine zeitgemäße Bebauung mit kompakten Baukörpern ermöglichen. Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (0-38°), wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 9,0 m (ab Oberkante Fertigfußboden) beschränkt sowie die Begrenzung einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt.

Wandhöhe

Bei der Festsetzung der Wandhöhe handelt es sich um die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut. Sofern zulässige Wiederkehre 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. Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemessen sind, dass zwar eine bis zu zweigeschossiger Bebauung möglich ist aber mit einer Wandhöhe von maximal 6,20 m keine zu hohen, drückend wirkenden Wände den Straßenraum prägen.

Firsthöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (0-38°) wurden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude auf 9,0 m (ab ROK) beschränkt. Die Bebauung fügt sich damit angepasst in die umgebende Bebauung ein und lässt zugleich eine zeitgemäße zweigeschossige und effiziente Bauweise zu. Die Firsthöhen werden durchgängig für den gesamten Geltungsbereich als Maximalmaß festgesetzt, um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken.

Durch die gewählte Festsetzung soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude ermöglicht werden und zugleich soll durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper das ortstypische Erscheinungsbild gewahrt bleiben. Beeinträchtigungen der vorhandenen Bestandsbebauungen (Blickbezüge, Verschattungen) werden durch diese Höhenfestsetzung gering gehalten.

Rohfußbodenoberkante (ROK), Höhenfestsetzung

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss soll für die Hauptgebäude sichergestellt werden, dass sich die Baukörper bestmöglich in das bewegte Bestandsgelände einfügen und Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken möglichst reduziert werden. Die zulässige Maximalhöhe wird dabei auf das Niveau der Erschließungsstraße bezogen. Damit soll vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden.

Die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert.

Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Grundsätzlich wurde die ROK mit mindestens 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude entlang der Erschließung ins Gelände einfügen. Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen ROK-Höhen, ist diejenige ROK-Höhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt.

Bei den Baugrundstücken Nr. 1, 5, 6, 7 wurde wurden individuelle Werte der ROK als Höchstmaß festgesetzt., da der Gelände (und Gebäude-)Sprung zu der bestehenden Straße „Nierlesbrunnen“ und geplanten Erschließungsstraße, bei maximalem Ausschöpfen der zulässigen ROK- und Gebäudehöhen unverträgliche Höhensprünge entstehen würden.

Infolge des bewegten natürlichen Geländeverlaufs, an dem sich auch die Erschließungsstraße orientiert, erfolgt insbesondere in den Bebauungsreihen der Oberlieger zur geplanten Erschließungsstraße (Gebäude mit den Parzellennummern Nr. 5, 6, 7) eine deutliche Erhöhung der ROK auf 1,0 m oder 1,5 m, um den natürlichen Geländeverlauf aufzugreifen. In den Übergangsbereichen zu den niedrigeren Grundstücken wird der Höhenversatz der ROK angeglichen.

Zu beachten ist, dass aufgrund der besonderen Erschließungssituation für die Grundstücke 5 und 7 eigene Höhenbezugspunkte festgesetzt wurden. Denn für die beiden Grundstücke können aufgrund der Lage in zweiter Reihe (Hinterliegergrundstück) keine direkten Höhenbezugspunkte ermittelt werden.

Die ROK wird nur für Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen /Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeneiveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückzufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten).

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeneiveau/Topographie weitgehend erhalten wird. Die Straßenräume sollen optisch nicht durch Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden.

Im Zuge der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser und evtl. auftretendes Hangwasser der öffentlichen Verkehrsfläche abgeführt wird und nicht auf die Baugrundstücke fließen kann. Dies ist nach technischem Stand möglich.

6 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

6.1.1 Gebäude und Nebenanlagen

Dachgestaltung

Vorgaben zur Dachgestaltung für die Bebauung sollen in der Regel die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufgreifen und so einen wesentlichen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild liefern. Allerdings beabsichtigt die Stadt Mengen auch, den zukünftigen Bauherren einen Gestaltungsspielraum für die Gebäude zu geben

Diesem Ziel folgend wurden für den gesamten Geltungsbereich vielfältige Dachformen zugelassen: SD (Satteldach); Pultdach (PD); versetztes Pultdach (vPD); Walmdach (WD); Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD). Die festgesetzte Dachneigung von Null bis 35 Grad ermöglicht die optimale Ausnutzung

aller genannten Dachformen und ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen.

Firstrichtung

Von einer zwingenden Firstrichtung wird innerhalb des Plangebietes abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität keine negative Auswirkung hat. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstständig zum Straßenraum hin errichtet werden. Den Bauherren soll der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Dachüberstände

Dachüberstände sind Teil der regionaltypischen Dachgestaltung und bieten Schutz vor Witterung. Um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind sie mit max. 1,0 m auszuführen.

Dachdeckung- und -farbe

Als Dachdeckung für die Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlich ziegelroten / rotbraunen oder grauen / anthrazitfarbenen / schwarzen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhandenen Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die im Altort vorzufinden sind und auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden. Die Unzulässigkeit von glänzender Dachdeckung soll unerwünschte Blendwirkungen reduzieren.

Wiederkehre/Zwerchgiebel/Dachgauben

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die maximale Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30% der Gebäudelänge betragen und Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptdach max. 40% der Fläche ausmachen.

6.1.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Geländemodellierung in den Grundstücken

Die Topographie und das bewegte Gelände stellt eine besondere Charakteristik dieses Baugebietes dar. Diese natürliche Bestandssituation soll auch im Zuge der Bebauung aufgegriffen und bestmöglich gewahrt werden.

Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf privaten Grundstücken soll gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird und seitliche Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden.

Starke Zäsuren/Modellierungen/Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht erwünscht und sind daher unzulässig. Nachdem die Bebauung dennoch gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert, werden Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional gewährleisten sollen aber zugleich so ausgeführt sein müssen, dass die Eingriffe so wenig wie möglich stören bzw. wahrnehmbar sind.

Um die Geländemodellierung zu minimieren wurde eine maximal zulässige Böschungshöhe von 1,0 m festgesetzt. Durch Regulierungen zur Geländemodellierung soll gewährleistet werden, dass sowohl die Straßenräume als auch die seitlichen Grundstücksgrenzen optisch nicht von meterhohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden.

Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erwünscht.

Werbeanlagen

Da das Baugebiet am Ortseingang situiert und vom Straßenraum aus besonders wahrnehmbar ist, wurden zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge, Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Überdimensionierte bzw. störende Werbeanlagen sind insbesondere aufgrund der Lage am gut einsehbaren Ortsrand sowie aufgrund der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden. Auch Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Anforderungen zulässiger Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet sollen damit abgedeckt werden, ohne das Ortsbild maßgebend zu beeinträchtigen. Ferner soll die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Besondere Werbungsträger, Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind ausgeschlossen.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine einheitliche Höhe von 1,2 m festgesetzt. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingengt. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden.

Einfriedungen müssen mit ihrer Außenkante mind. 0,3 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden. Die Festsetzung erzeugt einheitliche und ruhige Fahrbahnränder. Dadurch wird auch die barrierefreie Durchfahrt auf der öffentlichen Erschließungsstraße für die Räumfahrzeuge gewährleistet.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

Dem individuellen Abgrenzungsbedürfnis dienende Einfriedungen sind ausschließlich als standortgerechte Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Diese dienen als Sichtschutz für Privatgrundstücke und haben aufgrund ihres lichten Wachstums eine gute Durchlässigkeit, fassen und begrünen die Seitenbereiche des Straßenraums, sodass das ansprechende Erscheinungsbild des Straßenraums gewahrt und aufgewertet wird. Diese dürfen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m nur auf maximal 50% der Grundstückslänge zur Straße hergestellt werden.

Die Art der zulässigen Einfriedungen orientiert sich an der regionaltypischen Bauweise, heimischen Gehölzen und soll die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ermöglichen. Mauern jeglicher Art und Sichtschutzmatten sind aufgrund ihrer unzureichenden Durchlässigkeit nicht zulässig.

Die Pflanzung von Thuja- und Scheinzypressen ist unerwünscht, da diese keine standorttypische Gehölze darstellen und eine dorfuntypische Prägung des Straßenraumes zur Folge haben. Ergänzend soll auf den privaten Grünflächen verhindert werden, dass die straßenbegleitenden durchgrünter Flächen (Vorgärten, Hofräume) durch unangepasste Einfriedungen beeinträchtigt werden. Neben einer Aufwertung des Erscheinungsbildes soll durch diese Maßnahmen die Qualität des Wohnumfeldes erhöht werden.

Zu Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden keine Vorgaben getroffen.

Versiegelung/ Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser

Angestrebtes Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke). Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.

Falls dies nicht möglich ist, sollte das Wasser durch entsprechende Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden) zurückgehalten werden. Überschüssiges privates Oberflächenwasser ist in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Mengen einzuleiten.

Aufgrund der Hanglage sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser zu treffen.

Stellplätze

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von mindestens 5,0m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.2 Bauweise und Baugrenzen, Wohneinheiten

Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen/Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen/Carports zulässig. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß LBO Baden-Württemberg) sind.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel, sodass in der bewegten Topographie Spielraum für ein gefälliges Gesamtkonzept Hauptgebäude-Garage-Garten ermöglicht werden kann.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume am neuen Ortsrand entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass zum Beispiel im Bereich der Ortsränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Rulfinger Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude und Doppelhaushälfte wird hier das Entstehen von Mehrfamilienhäusern/unverhältnismäßig großen Wohngebäuden vermieden. Ziel ist u.a. den bestehenden Charakter, die kleinteilige Struktur, innerhalb des Wohngebietes zu erhalten. Zugleich können die einzelnen Häuser damit effizient genutzt und Formen des Mehrgenerationenwohnens ermöglicht werden.

Abstandsflächen

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,00 - 2,50 m zum öffentlichen Straßenraum. Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Berechnung

gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 5 LBO Baden-Württemberg bei offener Bauweise nicht die ROK, sondern das jeweils vorhandene Geländeneiveau als Bezugshöhe gilt.

6.3 Erschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt ausschließlich über die mittig im Plangebiet gelegene Erschließungsstraße. Diese wird über die bestehende Ortsstraße „Nierlesbrunnen“ angebunden. Die Ausnahme bildet das Hinterliegergrundstück Nr. 8, welches aufgrund seiner Lage nicht über die geplante Erschließungsstraße erschlossen werden kann. Die Erschließung dieses südöstlich liegenden Eckgrundstücks, erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Hauser Straße“ von Osten.

Um die Zufahrtsmöglichkeiten auf die Erschließung über die neue Stichstraße zu beschränken zu konzentrieren, werden für die südlichen Grenzen des Planungsgebiets Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße von 5,00 m gewährleistet den Begegnungsverkehr. Am südlichen Ende ist eine Wendemöglichkeit u.a. für Lieferverkehr, Müllentsorgung, Schneeräumung vorgesehen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bereich entlang der Bestandsstraße „Ruflinger Straße“ im Süden des Plangebiets, wird dieser Bereich durchgängig ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung mindert Konfliktpotentiale im Kreuzungs- und Einmündungsbereich und setzt auf eine gebündelte Erschließung im Norden über die Bestandsstraße „Nierlesbrunnen“ und die geplante innere Erschließung des Baugebiets.

6.4 Grünordnung

Neben den städtebaulichen Zielen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

-
- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild durch Ausweisung durchgängiger privater Grünflächen mit Streuobstreihe
 - Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
 - Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
 - Sicherung der Bestandsböschung mit Obstbäumen
 - Schaffung einer lockeren Durch- und Eingrünung des Plangebiets

Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Die Bestandsböschung mit Obstbäumen im südlichen Bereich des Plangebiets soll durch eine öffentliche Grünfläche gesichert werden. Hierdurch werden vorhandene Habitatstrukturen und Lebensräume für Flora und Fauna gesichert und der Randbereich des südlich verlaufenden Feldweges in seinem Bestand erhalten.

Private Grünfläche

Entlang der Westseite des Geltungsbereiches wird als ortsbildprägendes Element eine Streuobstreihe entwickelt, indem entlang des Ostrands des Plangebiets ein 3,00 m breiter Streifen private Grünfläche festgesetzt wird. Pro Grundstück ist in diesem Streifen mindestens ein heimischer Streuobstbaum zu pflanzen (ergänzend zum Pflanzgebot). Die Streuobstreihe soll den teilweise abgängigen Obstbaumbestand aufgreifen und die das Landschaftsbild prägenden Hecken und vereinzelter Baumbestände fortführen.

So wird einerseits ein fließender Übergang der umgebenden Landschaft mit dem Wohngebiet sichergestellt, als auch ein ausreichender Abstand der Baufenster zu der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet.

Im Böschungsbereich entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein 1,0 m breiter privater Grünstreifen zu erhalten und zu entwickeln. Dieser sichert das bestehende Böschungsr Grün mit den Obstbäumen und schließt im Süden an das festgesetzte öffentliche Grün an.

Die Flächen sind von Bauungen jeglicher Art freizuhalten um die Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten und den gut einsehbaren Grünstreifen nicht durch bauliche Anlagen in seinem Wert zu beeinträchtigen.

Insgesamt soll durch die lockere Bepflanzung eine durchgängige Durchgrünung und dadurch ein transparenter und grüner Ortsrand erhalten und entwickelt werden.

Bestandsbaum, zu erhalten

Bei notwendiger Rodungsmaßnahme ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Im Plangebiet befinden sich einige alte Obstbaumbestände im Böschungsbereich, welche aufgrund ihrer ökologischen und ästhetischen Funktion in ihrem Bestand zu erhalten sind.

Zu pflanzende Bäume (Lage variabel)

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sind Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken vorgegeben. Die Durchgrünung des Wohnbaugebietes auf den Grundstückspartzellen wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl und der Mindestanzahl zu pflanzenden Bäumen (mindestens 1 heimischen Laubbaum bzw. einem heimischen Obstbaumhochstamm je 500 m² angefangener Grundstücksfläche) gewährleistet.

Gartengestaltung

Die extensive und naturnahe Gestaltung von privaten Gartenflächen dient dem Schutz der Insekten und somit dem Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. Gartenflächen sollen vorwiegend begrünt und wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Auf den privaten Grünflächen soll entlang der inneren Erschließungsstraße durch die Festsetzungen eine wahrnehmbare, jedoch aufgelockerte Durchgrünung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird innerhalb des Baugebietes auf eine strukturierte und geordnete Pflanzanordnung verzichtet.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgt aufgrund der individuell festgesetzten Rohfußoberkante (ROK) in den einzelnen Bauparzellen.

7 Infrastruktur

7.1 Freileitungen

Freileitungen der Stromversorger, Telekommunikation etc. sind nicht erlaubt (§74 Abs. 1 LBO).

7.2 Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig (§74 Abs. 1 LBO).

7.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mengen.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende städtische Kanalisation. Das Abwasser wird der Kläranlage Rulfingen zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt Mengen betrieben wird.

7.5 Niederschlagswasser

Privates Niederschlagswasser ist flächig zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Hierzu ist die Errichtung eines Trennsystems im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen. Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

7.6 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Netze-BW. Die Erstellung der Erschließung erfolgt durch die Netze-BW.

7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt nur entlang von Erschließungsstraßen. Die Straßenräume sind so dimensioniert, dass eine Zufahrt möglich ist.

8 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Nierlesbrunnen“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nierlesbrunnen“ befindet sich auf Teilflächen der Flurstücksnummern 1059, 1058, 2506 und 2668 und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Baugebiet liegt im Südosten von Rulfingen und grenzt im Norden und Osten an bestehende Bebauungen. Im Süden wird das Plangebiet von der nach Hausen am Andelsbach führende Straße und dessen Gehölzsaum begrenzt. Das Plangebiet wird im Norden derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Süden liegt Grünland vor. Südlich der Hausener Straße, innerhalb der Flurnummer 2506, befindet sich ein Teil des Biotops „Hecke an Hausener Str. S Rulfingen“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Untere Süßwassermolasse“ (Tertiär) und weist Pelosole und Braunerde-Pelosole aus Fließerden über Molasseton auf. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. ~~Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes reduziert wird (Grundflächenzahl 0,4; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).~~ Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass die Bauherren im Zuge der Bebauung dafür Sorge zu tragen haben, dass im Rahmen der Umsetzung ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten ist. Bei Eingriffen von mehr als 0,5 ha ist zudem ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Hydrogeologischen Einheit „übrige Molasse“. Bei diesen Sedimenten handelt es sich um Grundwassergeringleiter. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Versiegelung der Flächen wird sich auf die Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Auswirkungen jedoch als geringfügig einzustufen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein kurzes Grabenstück. Dieser Entwässerungsgraben setzt sich nach Westen hin, außerhalb des Geltungsbereichs, fort. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ca. 150 m westlich der Riedbach. Von einer Beeinträchtigung ist durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet) nur eine geringe klimatologische Bedeutung aufweisen.

Nach EU-Recht (FFH-, Vogelschutzgebiete) oder nach Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind von dem Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Zudem liegen keine amtlich kartierten Biotop innerhalb des Planungsraumes und es bestehen keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil des Biotopes „Hecke an Hausener Str. S Rulfingen“ (Biotopnummer 179214371553). Von einer Beeinträchtigung für das Biotop ist aufgrund der räumlichen Entfernung nicht auszugehen.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Der naturschutzfachliche Wert der Biotopfläche im Süden und der alten Obstbäume auf dem Grünland ist dagegen mit hoch zu bewerten. Die Baumbestände südlich an den Geltungsbereich angrenzend, werden wahrscheinlich von der Artgruppe der Fledermäuse als Leitlinienstruktur genutzt. Bei Eingriffen in diese Strukturen ist dieser Aspekt daher zu beachten. Zudem ist in diesen Gehölzstrukturen das Vorkommen des Gartenrotschwanzes und des Feldsperlings nicht auszuschließen.

Während auf der Fläche des Geltungsbereichs keine Offenlandarten vorkommen können (Kulissenwirkung), kann die Fläche für den Rotmilan und den Weißstorch potentiell als Nahrungshabitat genutzt werden. Wiederum liegen im Umfeld jedoch weitere potentielle Nahrungshabitate vor, so dass es sich hier nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt. Zudem stellen gerade die südlichen/südwestlichen Flächen mit Feldgehölzen und Streuobstbeständen deutlich besser geeignete Nahrungsflächen dar.

Im Süden findet sich eine kleine Fläche, die für die Zauneidechse geeignete Habitatstrukturen aufweist. Bei der Begehung wurden keine Tiere nachgewiesen. Eine vertiefte, faunistische Kartierung empfiehlt sich zur Feststellung, ob der Bereich von Zauneidechsen besiedelt ist. Eine Umweltbaubegleitung kann potentiell auftretende Verbotstatbestände während der Bautätigkeiten vermeiden.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Als Sachgut kann das im Bereich der Kreuzung Stuttgarter Straße / Hauser Straße befindliche Wegkreuz gewertet werden. Mit einer Beeinträchtigung des Wegkreuzes ist jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes nicht zu rechnen.

In dem leicht reliefierten Gelände ergeben sich Blickbeziehungen vor allem nach Nordwesten auf die mit Gehölzen und einer Niederspannungsleitung durchzogenen landwirtschaftlichen Flächen. Weitreichende Blickbeziehungen auf entfernte Waldbestände bestehen zudem in Richtung Westen und Norden. Im Süden befindet sich ein dichter Gehölzsaum. Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

9 Artenschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker im Norden, Grünland im Süden). Zudem sind die asphaltierten Straßen „Nierlesbrunnen“ im Norden und ein Teil der Verbindungsstraße nach Hausen am Andelsbach im Süden Teil des Geltungsbereichs. Die Grenze bildet hier die straßenparallele Baumhecke, die teilweise Biotopkartiert ist und sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs befindet.

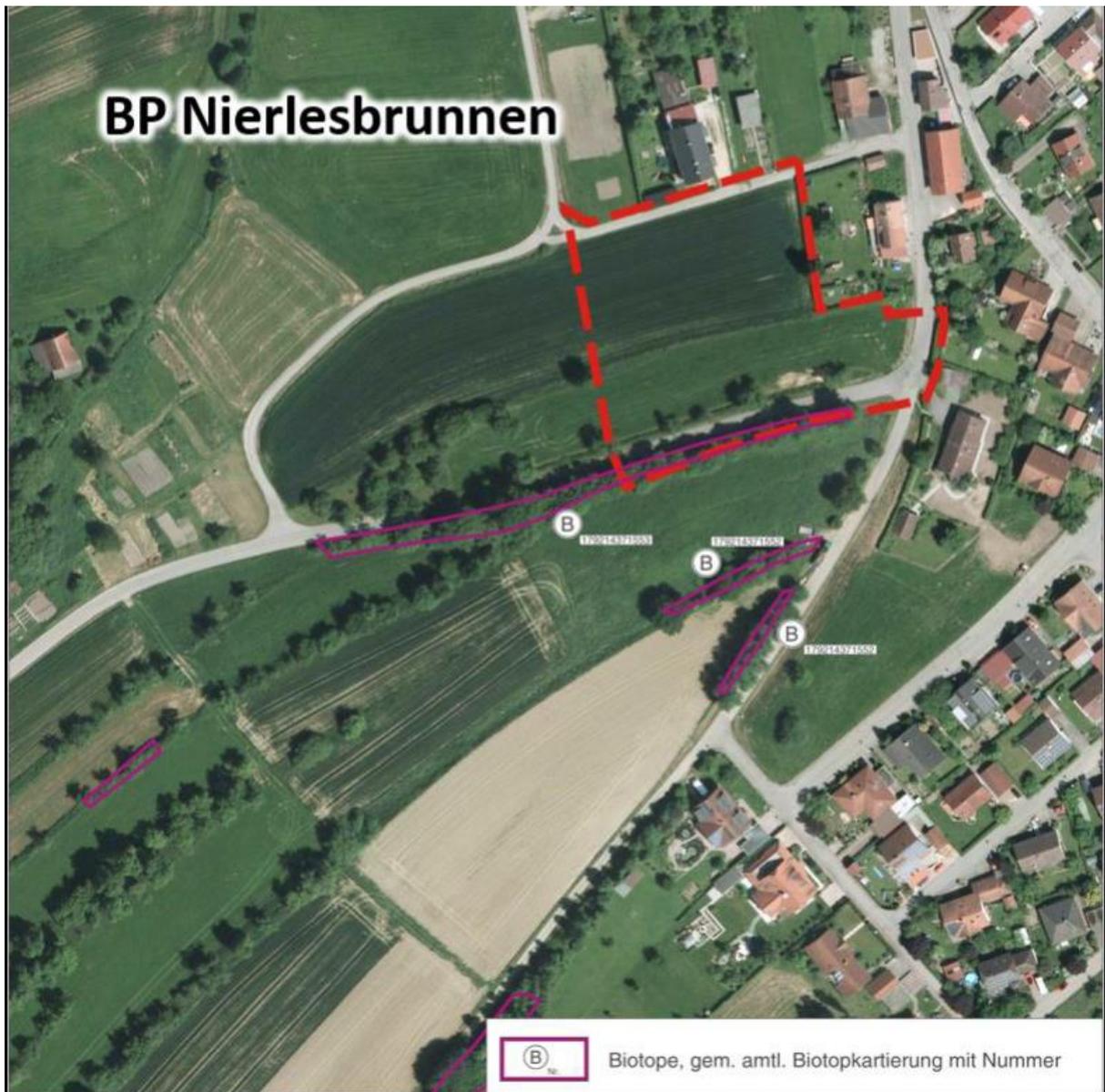


Abbildung 7: Untersuchungsgebiet (rot, nicht maßstäblich) Rulfingen – BP Nierlesbrunnen



Abbildung 8: Blick vom südlichen Rand nach Norden



Abbildung 9: Blick vom südöstlichen Teil nach Nordwesten



Abbildung 10: Blick die Riedbachstraße/ Nierlesbrunnen



Abbildung 11: Blick vom östlichen Teil nach Westen

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des BP Nierlesbrunnen befinden sich keine amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) sowie keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG.

- liegt NICHT im Naturpark „Obere Donau“
- keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs
- Biotop innerhalb des Geltungsbereichs: „Hecke an Hausener Str. S Rulfingen“ (Nr. 179214371553); südlicher Teil des Geltungsbereichs (Teil des Biotops, Rest außerhalb)
- Umland: Biotop „Hecke an Stuttgarterstr. S Rulfingen“ (Nr. 179214371552); Entfernung ca. 65 m südlich
- Umland: Biotop „Schlehenhecke im Streuobstgebiet SW Rulfingen“ (Nr. 179214379043); Entfernung ca. 195 m südwestlich

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Im Folgenden werden die Ergebnisse Begehung (s. Tabelle 1) dargestellt.

Für die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurden vor allem die im Zielartenkonzept (ZAK) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) aufgeführten, relevanten Arten herangezogen. Die online-Artenliste wurde nach folgenden Maßgaben erstellt:

- Kreisauswahl: Sigmaringen
- Gemeindeauswahl: Mengen
- Habitatauswahl:
 - D2.2.2 Grünland frisch und nährstoffreich
 - D4.1 Lehmäcker
 - D6.1.2 Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte
 - D6.2 Baumbestände

Die Habitatauswahl entspricht den vorkommenden Biotoptypen innerhalb des Eingriffsbereichs.

Es erfolgten Vor-Ort Begehungen durch LARS consult am 23.07.2018 und am 05.11.2021.

Säugetiere

Es liegen keine Gewässer im Geltungsbereich vor. Daher ist der Geltungsbereich als Lebensraum für den Biber ungeeignet.

Die Baumhecke südlich des Geltungsbereichs weist eine geringfügige Eignung als Habitat für die Haselmaus auf. Es sind keine Eingriffe in die Bestandsgehölze geplant, daher ist davon auszugehen, dass die Haselmaus nicht vom geplanten Vorhaben betroffen ist.

Fledermäuse

Die Gehölzstrukturen der Baumreihe auf der südlich gelegenen Straßenseite des BP Nierlesbrunnen, werden von der Artgruppe der Fledermäuse wahrscheinlich als Leitlinienstruktur genutzt. **Eingriffe sind daher zu vermeiden.** Damit es zu keiner Beeinträchtigung der Leitlinienfunktion im Süden des Geltungsbereichs kommt, ist deshalb durch Zurücknahme der Baufenster im Süden der Grundstücke 5, 6, 7 und 8 ein ca. 10 Metern breiter Pufferstreifen zwischen Wohnbebauung und den Gehölzen sichergestellt, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Außerdem sollten diese Bereiche möglichst nicht beleuchtet werden.

Vögel

Da die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und zudem in der Nähe von bereits bestehender Wohnbebauung und/ oder Gehölzstrukturen liegen (Kulissenwirkung), sind Offenlandarten (z.B. Feldlerche, Kiebitz) auf allen Flächen auszuschließen.

Der Geltungsbereich kann von Arten wie dem Rotmilan potentiell als Nahrungshabitat genutzt werden. Es liegen im Umfeld jedoch weitere potentielle Nahrungshabitate vor, so dass es sich hier nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt.

In den angrenzenden Gehölzen können mehrere planungsrelevante Arten vorkommen. Bei ggf. notwendigen Eingriffen in die Gehölze sind daher weitergehende Untersuchungen bzgl. der Betroffenheit vorkommender Brutvogelarten durchzuführen.

Bei großen Glasflächen an den Gebäuden kann es zu einem signifikantem Tötungsrisiko durch Vogelschlag kommen. Große Glasflächen sind daher auf geeignete Weise gegen Vogelschlag zu sichern. Dazu können diese Glasflächen bspw. in kleinere Kompartimente unterteilt, mit gut sichtbaren Markierungen versehen oder mit mattiertem Glas gestaltet werden.

Reptilien

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich Bereiche, die bei der ersten Begehung der Fläche (23.07.2018) eine potentielle Eignung für Zauneidechsen aufwiesen. Bei einer weiteren Begehung der Fläche am 05.11.2021 wurde jedoch festgestellt, dass diese Bereiche durch die sukzessive entstandene, dichte Vegetation inzwischen kaum noch für Zauneidechsen geeignet sind. Ein Vorkommen lässt sich ohne weitere Untersuchungen dennoch nicht vollständig ausschließen. Da beim geplanten Vorhaben ein Puffer von mindestens zehn Metern zwischen der Wohnbebauung und den relevanten Böschungsbereichen bestehen bleibt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Während den Bauaktivitäten kann es zur Zuwanderung von Zauneidechsen auf die Bauflächen kommen. Um das damit verbundene Tötungsrisiko ausschließen zu können ist vor Beginn der Bauaktivitäten ein Reptilienzaun aufzustellen, der die Zuwanderung von potentiell im Böschungsbereich vorkommenden Zauneidechsen in die Bauflächen verhindert.

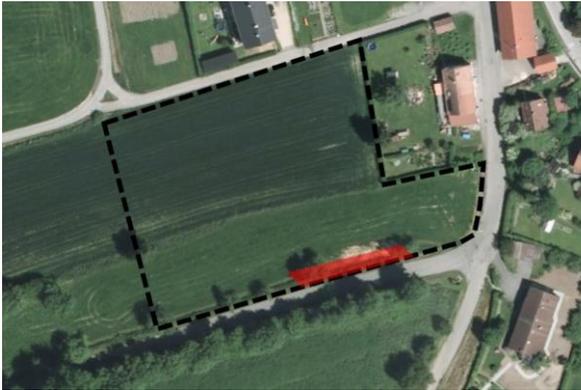


Abbildung 12: Fläche mit Zauneidechsen-Potenzial (rot) innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz, nicht maßstäblich)



Abbildung 13: Blick auf den Hangbereich mit potentiellen Zauneidechsen-Strukturen nach Westen

Schmetterlinge

Ein Vorkommen des Magerrasen-Perlmutterfalters ist im Geltungsbereich auszuschließen. Die Tiere benötigen extensive Strukturen (z.B. kalkiger Trockenrasen, sandiger Magerrasen, Brachen), auf denen sie die Raupenfutterpflanzen (z.B. Veilchen-Arten, Brombeere, Himbeere, Kleine Brunelle) auffinden können.

Auch ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers kann ausgeschlossen werden, da keine Raupenfutterpflanzen (Nachtkerzen, Weidenröschen-Arten) vorgefunden wurden.

Weichtiere, Fische, Neunaugen, Krebse

Der Geltungsbereich weist keine Stillgewässer oder dauerhafte Bäche/ Flüsse auf. Zu erwähnen ist ein sehr kurzes Grabenstück. Hier beginnt im nordwestlichen Teil ein Entwässerungsgraben, der sich nach Westen hin, außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt. Ein Vorkommen von wassergebundenen Arten ist somit auszuschließen. Da die Wasserqualität auf Grund der intensiven Bewirtschaftung nicht als sehr hoch eingeschätzt wird, sind zudem sensitive Arten als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.

Flora

Gemäß dem Zielartenkonzept hat die Stadt Mengen u.a. eine besondere Schutzverantwortung aus landesweiter Sicht für den Anspruchstyp (Zielartenkollektiv) „Mittleres Grünland“. Dieser ist jedoch nicht im Geltungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche und der häufigen Mahd der Grünlandbereiche kann ein Vorkommen relevanter Arten ausgeschlossen werden.

Sonstige Arten

Für die weiteren Arten lagen innerhalb des Geltungsbereiches keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit der Artgruppen durch das Vorhaben ist demnach auszuschließen.

Fazit

Generell sind für das Untersuchungsgebiet die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44

BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten.

Im südlichen/ südöstlichen Teil liegen nahe der Straße Zauneidechsen-relevante Bereiche vor. Die Baumbestände südlich an den Geltungsbereich angrenzend, werden wahrscheinlich von der Artgruppe der Fledermäuse als Leitlinienstruktur genutzt. Zudem ist in diesen Gehölzstrukturen das Vorkommen verschiedener Brutvogelarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Zauneidechsen, Vögeln, sowie Fledermäusen ist ein Abstand (Puffer) von mindestens zehn Metern zwischen den Gehölzen im Süden des Geltungsbereichs und der Wohnbebauung einzuhalten. Außerdem bedarf es bei ggf. notwendigen Eingriffen in diese Gehölze, im Vorfeld weiterer Untersuchungen bezüglich der Betroffenheit der Fledermausfauna und der Brutvogelarten. Während der Bauphase ist ein Zaun zu errichten, um die Zuwanderung von Zauneidechsen auf die Bauflächen zu verhindern. Da es durch große Glasflächen zu einem erhöhten Tötungsrisiko für Vögel kommen könnte, sind diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern.

10 Flächenkennzahlen

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Flurstücke	1058, 1059, 2668, 2506	
	Fläche m ²	Anteil in %
private Baugrundstücke		
GS 1	730 m ²	11%
GS 2	725 m ²	11%
GS 3	745 m ²	11%
GS 4	670 m ²	10%
GS 5	770 m ²	12%
GS 6	570 m ²	9%
GS 7	633 m ²	12%
GS 8	602 m ²	12%
<i>davon private Grünfläche</i>	306 m ²	5%
Öffentliche Verkehrsfläche	788 m ²	12%
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	255 m ²	4%
Gesamtfläche Geltungsbereich	6.490 m² 0.7 ha	100%