

Bebauungsplan „Erweiterung Helianthum“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



14.09.2015

Auftraggeber: Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
78256 Steißlingen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Tina Hekeler, Stadtplanerin
Silke Mannott, B.A. Stadtplanung

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2015

Inhalt:

1. Verfahrensvermerke.....	5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN	6
2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	10
2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	10
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN	10
3. Hinweise.....	11
3.1 ALTLASTEN	11
3.2 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN.....	11
3.3 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	11
3.4 BAUGRUND	11
3.5 GRUNDWASSERSCHUTZ.....	11
3.6 DARSTELLUNG DER HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE	11
3.7 DENKMALPFLEGE	12
3.8 TELEKOMMUNIKATION.....	12
3.9 ABFALLBESEITIGUNG.....	12
3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN	13
3.11 GEOTECHNIK.....	13
4. Örtliche Bauvorschriften	14
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	14
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	16
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	16
4.5 § 5 INKRAFTTRETEN	16
5. Begründung.....	17
5.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	17
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	17
5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	18
5.3.1. Landesentwicklungsplan	18

5.3.2. Regionalplan Hochrhein-Bodensee	18
5.3.3. Flächennutzungsplan	19
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB	19
5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH	20
5.6 PLANUNG	22
5.6.1. Nutzung und Bebauung der Grundstücke	22
5.6.2. Erschließung	25
5.6.3. Grünordnung	26
5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26
5.8 FLÄCHENBILANZ	26
6. Anlagen	28

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 27.10.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung 30.10.2014
3. Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung 15.12.2014
4. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB 15.12.2014
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 22.12.2014-28.01.2015
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB 18.12.2014-28.01.2015
7. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung 08.06.2015
8. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 11.06.2015
9. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB 24.06.2015-29.07.2015
10. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 22.06.2015-29.07.2015
11. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB 14.09.2015
12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB 24.09.2015

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013; in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 14.09.2015 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Erweiterung Helianthum“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 14.09.2015 maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 und 11 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet „Pflegerie“ (SO) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Sondergebiet „Pflegerie“ sind die Errichtung und der Betrieb der für ein Pflegeheim erforderlichen Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige

nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

Maximale Gebäudehöhe

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe (GH) das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Bei Gebäuden mit Satteldach gilt als Firsthöhe (FH) das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Maximale Gebäudehöhe	In Meter
SO	9,80 (GH)
WA	10,00 (FH/GH)

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Im SO gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Gemäß den festgesetzten Baugrenzen ist das Heranbauen an die östliche Grundstücksgrenze im Nordosten des Baufensters zulässig. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Im WA gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im SO und im WA ergibt sich die Stellung der baulichen Anlagen aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

Im WA ist die Firstrichtung festgesetzt. Der Baukörper ist parallel zu der festgesetzten Firstrichtung anzuordnen.

6. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Im SO ist eine Nebenanlage in Form eines Pavillons bis zu 40 m³ umbautem Raum zulässig. Diese ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der unterirdische Verbindungsgang sowie das Verbindungsdach zum Altbau sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

Im WA ist eine Nebenanlage (z.B. Gartenhaus) bis zu 40 m³ umbautem Raum zulässig. Diese ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4 i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im SO sind die Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

Im WA sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese müssen einen Abstand von min. 1,0 m zum Fahrbahnrand einhalten.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung ist die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,30 m abgewichen werden.

9. Verkehrsflächen und öffentliche Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg, festgesetzt.

Entlang der Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungen zu dulden.

10. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist dezentral, soweit der Baugrund es zulässt, über ausreichende dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht auf dem jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu entwässern.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen, entsprechend der Pflanzlisten im Anhang.

Alle Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Ersatzquartiere drei Vogelkästen und drei Fledermauskästen bis spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten anzubringen.

12. Geh- und Fahrrechte zugunsten eines eingeschränkten Personenkreises § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 1292 und 1294 festgesetzt

13. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Im SO sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung Erhaltungsgebote festgesetzt. Diese Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen sind grundsätzlich in geeigneten Baumquartieren zu realisieren.

Im WA sind gemäß Planzeichnung Pflanzgebote gemäß den Pflanzlisten im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort für die Bäume ist nicht festgelegt. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

14. Schutz des Bodens § 202 BauGB

Überschüssiger Erdaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

Oberboden und kulturfähiges Bodenmaterial ist separat abzutragen und sachgerecht, unter Verwendung von leichtem Gerät zu lagern.

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden

ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

2.6 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Ziegelweg“ außer Kraft, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

Steißlingen, den 14.09.2015

Bürgermeister Artur Ostermaier

3. HINWEISE

3.1 **ATLASTEN**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.2 **BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN**

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

3.3 **SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

3.4 **BAUGRUND**

Für den Geltungsbereich selbst liegt kein Baugrundgutachten vor, für den 1. und 2. Bauabschnitt des Pflegeheims wurden jedoch Baugrundgutachten beauftragt.

3.5 **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Sollte in der Bauphase Grundwasser angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Konstanz zu benachrichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

3.6 **DARSTELLUNG DER HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Dem Baugesuch sind Schnitte beizufügen, die aufzeigen, wie sich das geplante Gelände darstellt. Die Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind möglichst gering zu halten.

3.7 DENKMALPFLEGE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sollten archäologische Fundstellen in größerem Umfang entdeckt werden, so ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung festzulegen, in welchem Umfang zur Sicherung der Funde und Befunde archäologische Untersuchungen unter anteiliger Kostenübernahme durch den Vorhabenträger durchzuführen sind. Gegebenenfalls sind hierfür frühzeitig Gespräche des Vorhabenträgers mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege einzuplanen.

3.8 TELEKOMMUNIKATION

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

3.9 ABFALLBESEITIGUNG

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen, oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtentypen mit einer konzentrierten, streulichtarmen Ausleuchtung zu verwenden.

3.11 GEOTECHNIK

Für den Geltungsbereich selbst liegt kein Baugrundgutachten vor, für den 1. und 2. Bauabschnitt des Pflegeheims wurden jedoch Baugrundgutachten beauftragt.

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

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 14.09.2015 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Erweiterung Helianthum“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 14.09.2015 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a. Dachform / Dachneigung

Sondergebiet:

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind Flachdächer zulässig. Diese sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Allgemeines Wohngebiet:

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Nebengebäude, Carports und Garage:

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer mit max. 20° Dachneigung und Satteldächer mit max. 20° Dachneigung

Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

b. Dachaufbauten / Dacheindeckung bei Satteldächern

- Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Wiederkehre) darf nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

- Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen.
- Dachaufbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Unterkonstruktion dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

d. Fassadengestaltung

- Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.
- Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Farbtöne zulässig.
- Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Im gesamten Geltungsbereich sind blinkende Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

Im SO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf.

3. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.
- Zur Vermeidung von Unfallgefahren sind an Grundstücksausfahrten die notwendigen Sichtfelder ab einer Höhe 60 cm dauerhaft freizuhalten.
- Einfriedungen sind als transparente, hinterpflanzte Drahtgeflechtzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste im Anhang. Unzulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen oder Koniferen.
- Zäune sind kleintierdurchlässig zu errichten.

4. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

- Die natürliche Geländemodellierung ist weitgehend zu erhalten.
- Das Gebäude muss sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anpassen.
- Um das Einfügen in das vorhandene Gelände beurteilen zu können sind im Baugesuch Geländeschnitte mit den Übergängen zu den Nachbargrundstücken einzureichen.
- Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 1,0 m beschränkt. Die restliche Höhe ist ggfls. abzuböschten.
- Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

4.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Ziegelweg“ außer Kraft, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

Steißlingen, den 14.09.2015

Bürgermeister Artur Ostermaier

5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Steißlingen zwischen Ziegelweg und Bohlstraße. Das Gebiet ist 4.584 m² groß. Es umfasst die Flurstücke Nr. 1275, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1286, 1289, 1292 (teilweise), 1308 und 1522/2. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



Abbildung: Lage des Plangebietes o.M (Plangebiet in rot)

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Helianthum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das bestehende Pflegeheim Helianthum zu erweitern. Sowohl der Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten als auch die rechtlichen Vorgaben machen eine Erweiterung notwendig.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gebäudes kann dieser Bedarf gedeckt und die Pflegestruktur Steißlingens weiter ausgebaut werden.

5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.3.1. Landesentwicklungsplan

Singen ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2002) ein Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich (Verflechtungsbereich) die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen, Hilzingen und Tengen zählen.

Außerdem sind grenzüberschreitende Verflechtungen mit den Kantonen Schaffhausen und Thurgau zu berücksichtigen. Im LEP 2002 zählt Singen zur LEP-Raumkategorie des Verdichtungsraums (Gebiet mit stark überdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und intensiver innerer Verflechtung) und liegt im Schnittpunkt dreier Landesentwicklungsachsen.

5.3.2. Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Ein Regionaler Grünzug rahmt Steißlingen gänzlich ein. Die Gemeinde und ihr Umgebungsbereich sind als Ausschlussfläche für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gekennzeichnet.

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Hier spiegelt sich wieder, dass das Plangebiet bereits von allen Seiten von Bebauung umgeben ist.

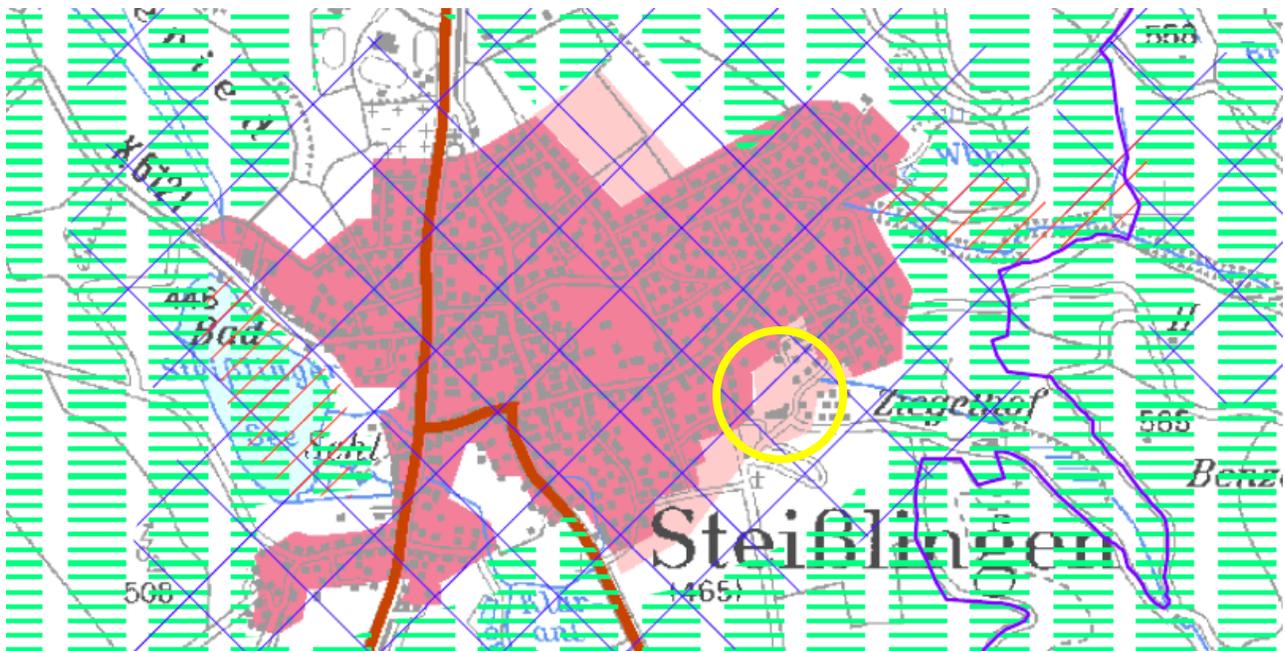


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2000 des Regionalverband Hochrhein-Bodensee

5.3.3. Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (wirksam seit dem 24.11.2010) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

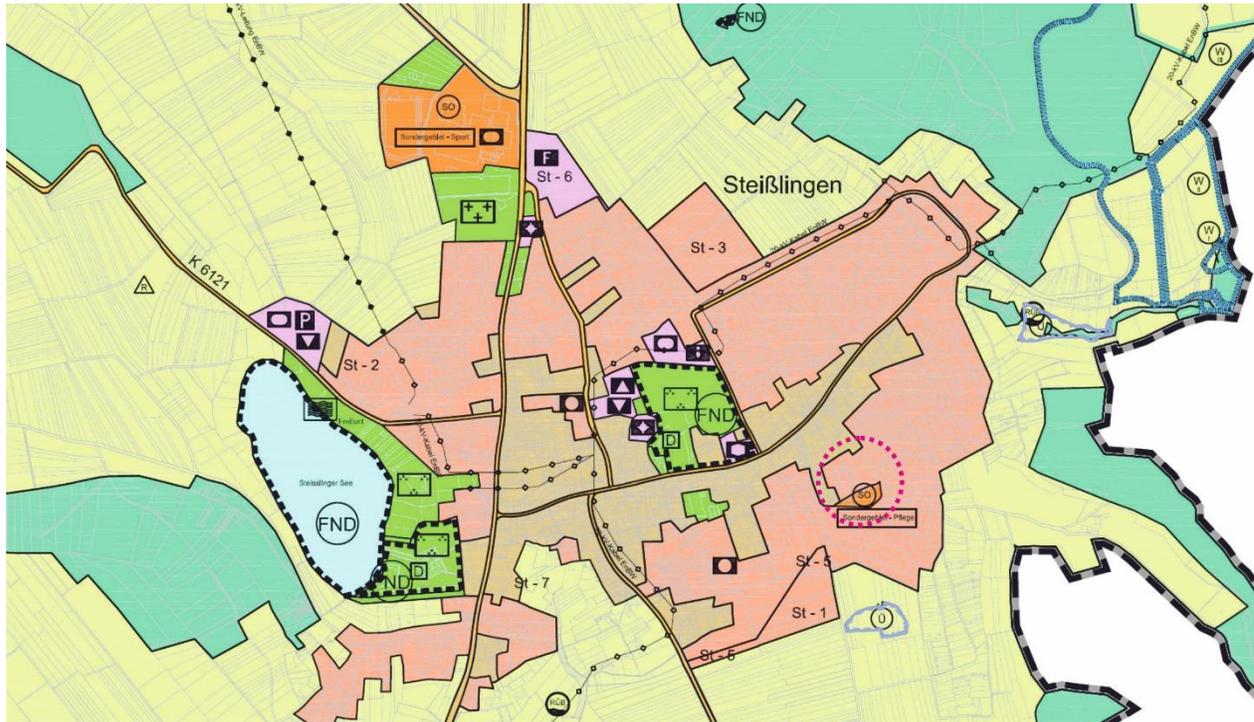


Abbildung: Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, o.M (Plangebiet in rot)

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Seit 01.01.2007 bietet das Baugesetzbuch mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall, dessen Geltungsbereich in mitten des Siedlungsbereiches liegt.

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² grundsätzlich möglich

ist. Durch das geplante Vorhaben werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt, somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Um darzustellen, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen entstehen, ist dem vorliegenden Bebauungsplan im Anhang ein Umweltreport beigefügt.

5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich zwischen Ziegelweg und Bohlstraße. Es ist ca. 0,45 ha groß. Das Areal ist von allen Seiten von Bebauung umgeben.

Im Norden und Westen schließt Wohnbebauung an, wo neuere, meist eingeschossige Wohngebäude und ältere, höhere Bauernhäuser mit Ökonomieteilen und steilen Dächern vorhanden sind.

Im Osten befindet sich direkt an das Plangebiet angrenzend ein Spielplatz, dahinter schließt Wohnbebauung an, die zum Teil optisch zwei- bis dreigeschossig in Erscheinung tritt. Im Süden befindet sich das bestehende Pflegeheim Helianthum, das aufgrund der Topographie nach Norden eingeschossig, nach Süden zweigeschossig wahrgenommen wird.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünland genutzt, es befinden sich am Rande des Plangebiets einige Gehölze.

Erschlossen werden kann das Plangebiet vom Sonnenblumenweg, der den Ziegelweg und die Bohlstraße verbindet. Bereits heute befindet sich zwischen dem bestehenden Pflegeheim und der nördlichen Erweiterungsfläche ein öffentlicher Fußweg.



Abbildung: Plangebiet (Blick nach Westen); Ziegelweg

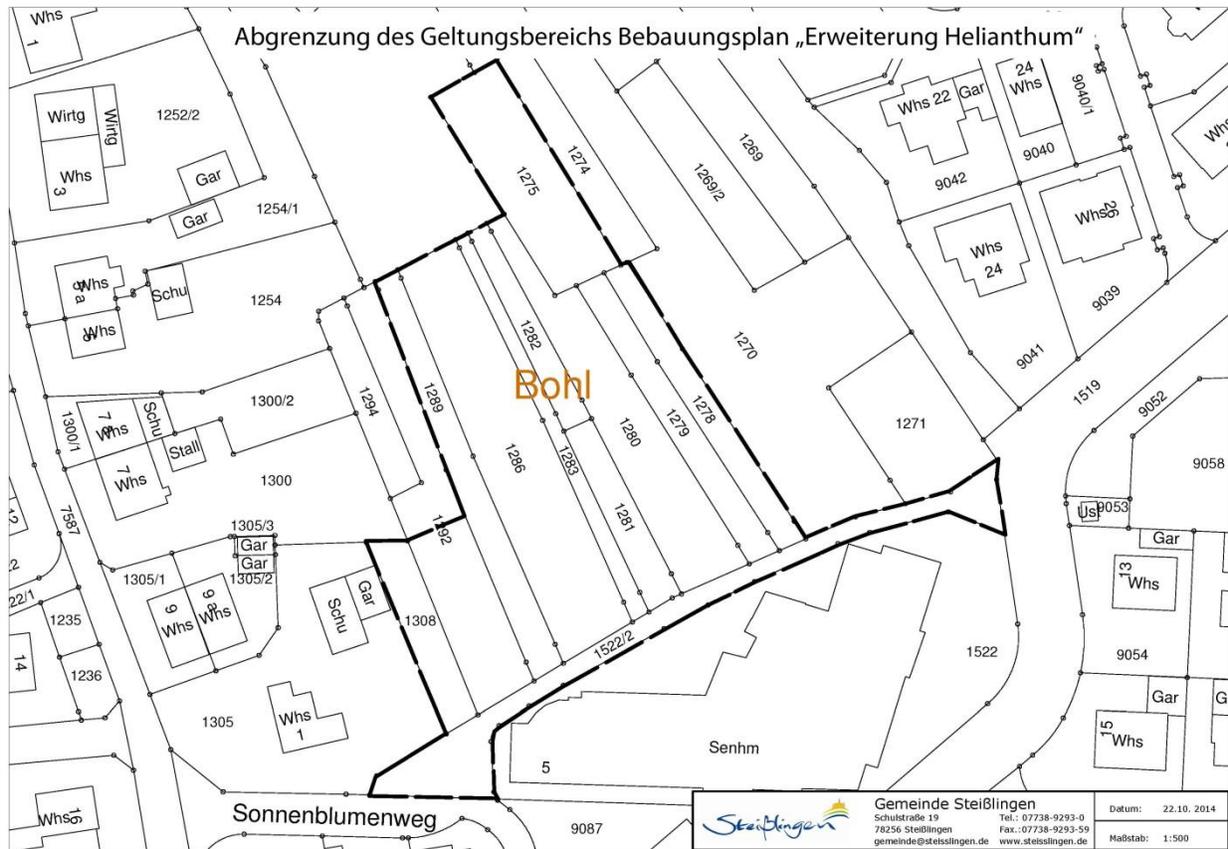


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans, 4.584 m² (Gemeinde Steißlingen)



Abbildung: Bestandsgebäude Sonnenblumenweg 1; Pflegeheim Helianthum (2. BA, Blick nach Norden)

5.6 PLANUNG

5.6.1. Nutzung und Bebauung der Grundstücke

Der Geltungsbereich gliedert sich in ein Sondergebiete „Pflege“ und ein Allgemeines Wohngebiet. Außerdem sind Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie eine private Grünfläche festgesetzt.

Sondergebiet

Vorgesehen ist die Errichtung eines C-förmigen Baukörpers, der mittig einen nach Westen hin geöffneten geschützten Gartenbereich für demenzkranke Personen vorsieht. Außerdem ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ein Riechgarten mit Pavillon sowie im südlichen Bereich ein überdachter Freisitz geplant.

Die Verbindung zum Altbau wird im südöstlichen Teil über eine Überdachung hergestellt. Unterirdisch befindet sich ein Verbindungsgang.

Der Neubau weist drei Vollgeschosse mit einem begrünten Flachdach auf. Aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen wird der Neubau höher als das bestehende, nur eingeschossige Pflegeheim. Die Höhe des Neubaus orientiert sich jedoch an den Gebäudehöhen der Wohngebäude in der Umgebung und fügt sich somit in den Bestand ein.

Die Grundrisse des Erdgeschosses und der beiden Obergeschosse sehen eine Anordnung der Zimmer bzw. Wohnungen um einen mittigen Wohn- und Essbereich vor. Dieser wird durch einen Funktionsbereich mit Küche, Lager und Wäscherraum ergänzt. Jede Wohneinheit erhält einen Balkon nach Westen. Im schmaleren, nach Osten orientierten Gebäudeteil wird die Erschließungsfunktion aufgenommen, hier sind verschiedene Sonderräume untergebracht, wie ein Multifunktionsraum, oder Besprechungs- und Bürozimmer. Lediglich im 2. Obergeschoss wird auch in diesem Bereich gewohnt.

In der Tiefgarage sind 27 Stellplätze angeordnet, außerdem Fahrradstellplätze, Lager- und Technikräume sowie Umkleiden für Mitarbeiter.

Insgesamt sollen 83 Einzelzimmer und 4 Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen.

Die Verbindung zwischen Neu- und Altbau ist ein unterirdischer Verbindungsgang vorgesehen, der oberirdisch durch ein Dach begleitet wird.

Der architektonische Entwurf stammt von Burkhardt Architekten aus Überlingen.

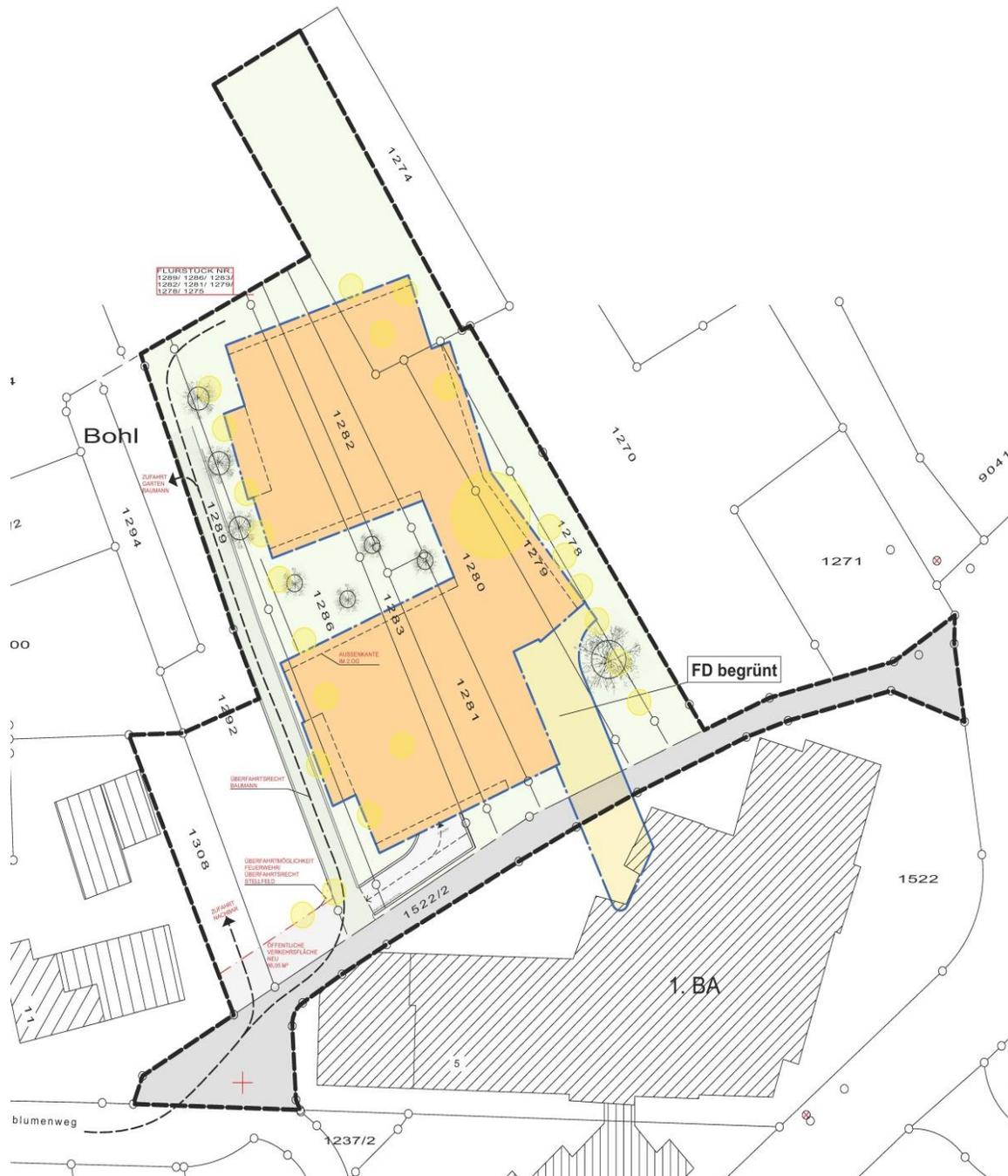


Abbildung: Lageplan (Burkhardt Architekten)

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Sowohl im Sondergebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet sind die festgesetzten Gebäudehöhen Maximalwerte, die nicht ausgeschöpft werden müssen. Diese orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Der Erweiterungsbau ist von den Architekten mit einer Gebäudehöhe von 9,60 m vorgesehen, im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m festgesetzt. Für die unten dargestellten Höhenunterschiede wird von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgegangen.

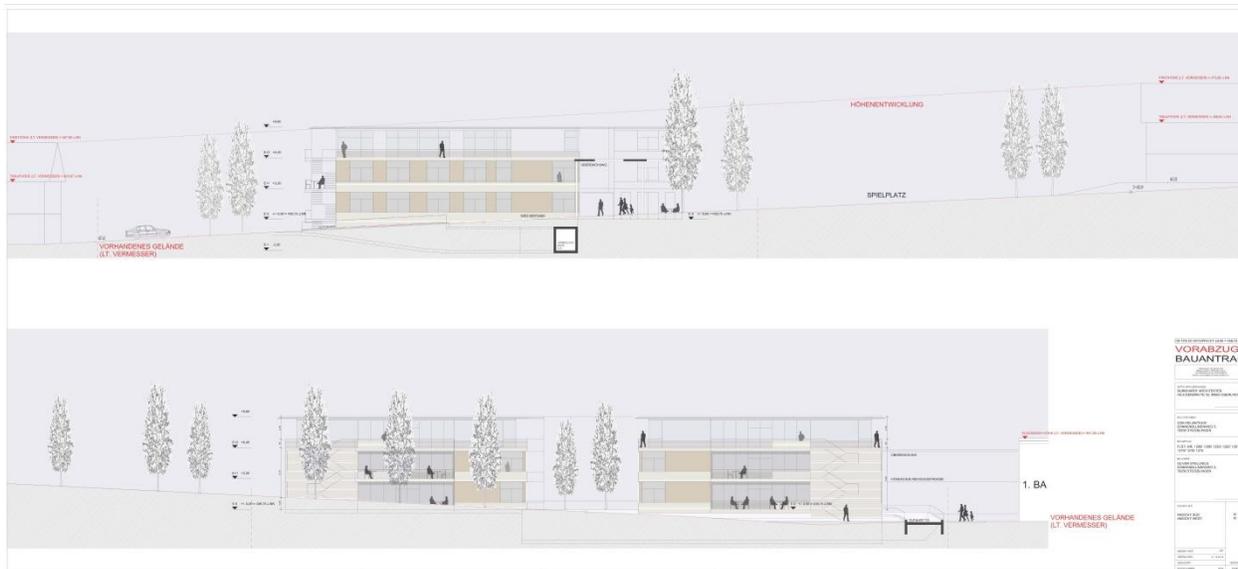


Abbildung: Ansicht Süd und West (Burkhardt Architekten)

Vom Architekturbüro Burkhardt Architekten liegen Ansichten vor (siehe oben), die darstellen, dass sich der Erweiterungsbau in die Umgebung einfügt. So liegt die maximale Gebäudehöhe des Erweiterungsbaus, die über das Maß der baulichen Nutzung definiert ist, um 1,76 m höher als die Firsthöhe des Gebäudes Sonnenblumenweg 1. Zwischen diesen beiden Gebäuden kann im festgesetzten WA ein weiteres Gebäude entstehen, das mit seiner Höhe hier ggf. noch vermittelt. Der Erweiterungsbau ist 4,44 m niedriger als das Wohngebäude Remigiusstraße 24 und 2,36 m höher als der Altbau des Pflegeheims (1. Bauabschnitt).

Die Höhenabweichungen sind insgesamt verträglich und entsprechen denen in einem gewachsenen Siedlungsbereich.

Unterschreitung der Abstandsflächen im SO

Im nordöstlichen Bereich unterschreitet der Neubau des Helianthum an einer Stelle die nach LBO notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Flurstücken 1274 und 1270. Der geringste Abstand zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die hier angrenzenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Steißlingen. Um die geplante Erweiterung des Pflegeheims realisieren zu können, wird durch den Eigentümer für die betroffenen Grundstücke eine Baulast übernommen.

Allgemeines Wohngebiet

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° vorgesehen, das nach Westen hin den baulichen Abschluss zur Wohnbebauung bilden kann. Alternativ ist ein Flachdach zulässig, das die Dachform des geplanten Pflegeheims aufnimmt.

Für das Wohngebäude wurde ein großzügiges Baufenster definiert, das den Bauherren ausreichend Spielraum für die Positionierung des Gebäudes lässt.

5.6.2. Erschließung

Verkehr

Die Zufahrt zu den neuen Gebäuden im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sieht das städtebauliche Konzept im südlichen Teil des Geltungsbereichs, vom Sonnenblumenweg her kommend, vor. Sie wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht zu den Grundstücken Flst.-Nr. 1292 und 1294 besteht lediglich für den Eigentümer dieser beiden Grundstücke und dient als Rettungsweg für die Feuerwehr. Die beiden Flurstücke 1292 und 1294 werden als Obstwiese genutzt. Ein hohes Verkehrsaufkommen durch häufige Überfahrten ist somit nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich dient der mittige Grünbereich zwischen den beiden Gebäudeflügeln als geschützter Gartenbereich für die Bewohner. Hier wird keine Befahrung mit Fahrzeugen erfolgen.

Der Eingang zum Erweiterungsbau befindet sich im Südosten des geplanten Gebäudes.

Die Anlieferung von Lebensmitteln, Getränken und Wäsche erfolgt bisher und auch zukünftig über den 1. Bauabschnitt des Helianthums, außerhalb des Geltungsbereichs, in dem sich auch die Küche befindet. Von dort erfolgt die Versorgung des nun geplanten 3. Bauabschnitts durch den unterirdischen Verbindungsgang. Eine Befahrung des Geltungsbereichs durch die Anlieferung von Lebensmitteln, Getränken und Wäsche wird nicht erfolgen.

Der Rettungswagen wird wie bisher vorwärts den Weg zwischen 1. Bauabschnitt und 3. Bauabschnitt befahren, der sich im Geltungsbereich befindet. Der Rettungswagen kommt von Nord-Osten aus der Remigiusstraße, hält an, um Personen aufzunehmen oder auszuladen und fährt anschließend weiter nach Süd-Westen in den Sonnenblumenweg. Ein Rangieren oder Wenden ist nicht erforderlich und somit eine Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer durch Rückwärtsfahren nicht gegeben.

Der Müll wird durch ein privates Unternehmen mittels eines Frontladers abgeholt, der die Tiefgaragenrampe nutzen wird.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für das Sondergebiet wird in einer Tiefgarage mit 27 Stellplätzen untergebracht, die Zufahrt befindet sich im südwestlichen Bereich. Diese Stellplätze sollen ausschließlich von den Angestellten genutzt werden, als Besucher- und Bewohnerstellplätze stehen die bestehenden Stellplätze im Bereich des Altbaus zur Verfügung. Gemäß Anhang B Ziffer 1.1 der Verwaltungsvorschrift Stellplätze vom 16.04.1996 sind in Altenheimen ein Stellplatz je 10-15 Bewohnerplätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze, notwendig.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) oberirdisch auf dem Grundstück nachzuweisen.

5.6.3. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist damit nicht erforderlich.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt, um hier eine bauliche Entwicklung auszuschließen. Um eine möglichst ortstypische Eingrünung der Grundstücke sicherzustellen, werden Bepflanzungs- und Erhaltungsvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Wie in der Planzeichnung dargestellt, sollen Bestandsbäume erhalten und neue Bäume gepflanzt werden.

5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Fassaden und Dachflächen, der Einfriedungen, der Nebenanlagen sowie etwaiger Werbeanlagen zu schaffen. Dieser Rahmen stellt sicher, dass sich die geplante Nutzung in die Umgebung einfügt.

5.8 FLÄCHENBILANZ

Die geplanten Nutzungen werden in untenstehender Übersicht zusammengestellt:

Flächenbilanz		
	In m²	In %
Sondergebiet - Pflege	3.501,0	76,4
Allgemeines Wohngebiet	467,5	10,2
Fußgängerbereich	306,8	6,7
Verkehrsfläche	308,7	6,7
Summen	4.584	100

Steißlingen, den 14.09.2015

Überlingen, den 14.09.2015



Bürgermeister Artur Ostermaier

Planstatt Senner

6. ANLAGEN

Pflanzlisten

Planzeichnung des Bebauungsplans

Umweltreport

PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste 1a: mittelkronige Bäume oder Streuobstbäume

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB 14-16)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus terminalis	Elsbeere

Pflanzliste 1b: Gehölze für Sträucher

mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball