

Gemeinde Steißlingen

**Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan
„Dorfmitte“
Gemarkung Steißlingen**

Stand 12.06.2023



Auftraggeber: Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
78256 Steißlingen

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

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

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Sabine Geerds, Stadtplanerin
Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz

Proj.-Nr.: 5148

INHALT

1. SATZUNG	5
2. VERFAHRENSVERMERKE	7
3. RECHTSGRUNDLAGEN	8
4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Mischgebiet (MI)	9
4.1.2. Gemeinbedarfsfläche für Kulturelle Zwecke	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Grundfläche und Grundflächenzahl	10
4.2.2. Zahl der zulässigen Vollgeschosse	10
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	10
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4. Verkehrsflächen und Zufahrten	11
4.5. Behandlung von Niederschlagswasser	11
4.6. Öffentliche Grünflächen	11
4.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.8. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen	13
4.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.10. Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung 14	
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
5.1.1. Dachform und Dachneigung	15
5.1.2. Dachaufbauten	15
5.1.3. Dacheindeckung	15
5.1.4. Fassadengestaltung	15
5.2. Werbeanlagen	15
5.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	16
5.3.1. Gestaltung unbebauter Flächen	16
5.3.2. Einfriedungen	16
5.4. Freileitungen	16

5.5.	Stellplatzverordnung	16
6.	HINWEISE	17
6.1.	Archäologische Denkmalpflege	17
6.2.	Denkmalschutz	17
6.3.	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser	17
6.4.	Geotechnik	18
6.5.	Bodenschutz	19
6.6.	Abfallbeseitigung	20
6.7.	Brandschutz.....	20
6.8.	Zeitenregelung Gebäudeabriss	20
6.9.	Ökologische Baubegleitung	21
6.10.	Schallimmissionen Torkel	21

1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen den Bebauungsplan „Dorfmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 12.06.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dorfmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist deren Planzeichnung vom 12.06.2023 maßgeblich. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind der Begründung im Einzelnen aufgeführt.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Dorfmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus:

1. Planzeichnung vom 12.06.2023
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 12.06.2023
3. Örtlichen Bauvorschriften vom 12.06.2023

Beigefügt sind:

1. Begründung vom 12.06.2023
2. Umweltreport vom 12.06.2023

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorfmitte“ zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Dorfmitte“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Steißlingen den __.__.__

Bürgermeister

2. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | 17.08.2020
20.08.2020 |
| 2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 12.12.2022 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 15.12.2022 |
| 4. | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 20.12.2022-
08.02.2023 |
| 5. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 12.06.2023 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | __.__.____ |

3. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
6. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 306)

4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
 i.V.m. BauNVO

4.1.1. Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO,
 § 1 (7) BauNVO
 § 13a BauNVO

MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO

Unzulässig sind (§ 6 (2) sowie i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Für das Teilgebiet MI 2 wird ergänzend folgendes festgesetzt:

gemäß § 1(7) BauNVO wird für die Nutzung von Hauptgebäuden im MI 2 folgendes festgesetzt:

Erdgeschoss (EG):

In den Erdgeschossen von Hauptgebäuden sind ausschließlich Einrichtungen für kulturelle, soziale Zwecke zulässig

gemäß § 1(9) BauNVO werden in den Erdgeschossen von Hauptgebäuden im MI 2 folgende Arten von Anlagen für nicht zulässig erklärt:

- Anlagen die der Unterbringung von Asylbewerben, Flüchtlingen, Aus – und Übersiedlern dienen
- Krematorien, Trauerhallen, Abschiedsräume

4.1.2. Gemeinbedarfsfläche für Kulturelle Zwecke

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB,

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung „Kulturelle Zwecke“ festgesetzt.

Weitere gemeinorientierte Nutzungen sind ebenso zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m. BauNVO**4.2.1. Grundfläche und Grundflächenzahl**

§ 19 BauNVO

In den Mischgebieten MI 1 – MI 3, ist pro Hauptgebäude eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im MI 4 ist keine Grundflächenzahl, sondern eine maximale Grundfläche (GR) auf Grundlage der Bestandsbebauung festgesetzt und der Planzeichnung (magentafarbene Schrift) zu entnehmen.

Garagen, Stellplätze, Zufahrten, sowie Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der GRZ vollständig mitzurechnen. Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche wie Tiefgaragen, werden nicht auf die GRZ angerechnet und dürfen die GRZ bis maximal 0,8 überschreiten.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen, die in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster) hergestellt werden, werden nicht auf die zulässige GRZ angerechnet.

4.2.2. Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse pro Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Für die Hauptgebäude ist eine max. Firsthöhe (FH) über NN, sowie eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Eingangshöhe = EH über NN gemäß Planeintrag (magentafarbene Zahl) heranzuziehen.

Die max. FH darf mit technischen Auf- und Anbauten sowie Treppenaufgängen nicht überschritten werden. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie müssen die jeweilige Dachneigung aufnehmen und mit der gleichen Neigung wie die Dachneigung installiert werden.

4.3. **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt

Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen aber nicht über Verkehrsflächen ragen.

4.4. **Verkehrsflächen und Zufahrten**

§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind die öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Vorplatz Torkel

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend ist für den Torkel eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorplatz Torkel“ festgesetzt.

4.5. **Behandlung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB

Ein Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist bereits im Bestand gesichert und das anfallende Regenwasser muss gemäß den bisherigen Rahmenbedingungen entsprechend in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet werden. Bei wesentlichen baulichen Änderungen ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser dezentral, entweder über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden - sofern es der Baugrund zulässt - zu versickern oder über Zisternen u.ä zu drosseln oder zurückzuhalten. Die Änderungen von bestehenden Anschlüssen bedürfen gem. der Abwassersatzung der Gemeinde Steißlingen eine Genehmigung.

Der Überlauf ist an die Gemeindekanalisation (Mischsystem) anzuschließen. Ein Überlauf auf angrenzende Grünflächen ist nicht gestattet.

4.6. **Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind nur solche untergeordneten baulichen Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Gemäß Planzeichnung sind die zu erhaltenden Bäume zur Eingrünung des Spielplatzes festgesetzt.

4.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dächer

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten.

Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung von Außenflächen und der Dächer, ist auf ein notwendiges Maß (z.B. Sicherheitsgründen) zu beschränken. Die optische Beleuchtung und Bestrahlung von Außenwänden und Fassaden ist unzulässig. Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin (besser unter 2400 Kelvin) aufweisen, zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein und möglichst UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen besitzen.

Vogelnisthilfen

Bei Abriss, oder Umbau von Bestandsgebäuden, müssen zeitnah nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten aufgehängt werden. Im Geltungsbereich sind Nistkästen für Haussperlinge und Hausrotschwänze aufzuhängen. Die Kästen sind an Gebäuden anzubringen, sodass die gebäudebrütenden Vogelarten diese nutzen können. Es müssen sowohl Halbhöhlenkästen als auch Höhlenkästen verwendet werden. Für die Höhlenkästen müssen unterschiedliche Fluglochweiten genutzt werden (5 x 32 mm, 3 x Halbhöhlenkasten). Aufgrund der hohen Habitatqualität der Kirchstr. 1 und 3 und des Herrentorkels müssen insgesamt 9 Kästen aufgehängt werden:

- 3 x Fluglochweite 32 mm: Kohl-, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling
- 3 x Halbhöhlenkästen: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig
- 3 x Sperlingskoloniehäuser: Haus- und Feldsperling, vereinzelt auch Hausrotschwanz und Grauschnäpper oder andere höhlenbrütende Vogelarten wie Meisenarten

Bei einem Eingriff in die restlichen Bestandsgebäude sollen jeweils 3 Kästen (1 jeder Art) aufgehängt werden.

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite von Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

Fledermauskästen

Aufgrund der hohen potenziellen Habitatfunktion für Fledermäuse, sind vor Abriss der Gebäude auf den Grundstücken Kirchstraße 1 und 3 und dem Torkel gemäß des Umweltreports und der Maßnahme CEF1, Fledermauskästen als Ersatzhabitate innerhalb oder im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich als Ausgleich anzubringen. Es sind sowohl 2 Fledermaus-Spaltenkästen (Flachkästen von ca. h 40 x b 34 x t 7 cm), als auch 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartier (ca. h 70 x b 50 x t 19 cm) und ein Fledermaus-Winterquartier (etwa b 38 x h 58 x t 12 cm) anzubringen. Allgemein gilt des Weiteren gemäß des Umweltreports, dass vor einem Abriss, oder einer Baumaßnahme an allen Bestandsgebäuden innerhalb des Geltungsbereichs diese nochmals durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen und gegebenenfalls weitere Maßnahmen umzusetzen sind.

4.8. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
i.V.m. § 12-15 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für Flächen entlang der Kirchstraße (außerhalb der Baugrenzen), sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn Sie nicht in Form von Gebäuden, überdachten Stellplätzen und Carports in Erscheinung treten.

Sonstige Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen. Schottergärten und Gabionen-Mauern sind nicht zulässig.

Gemäß der Planzeichnung sind zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Bei Abgang von Bestandsbäumen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs, sind diese zu ersetzen.

4.10. Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

§ 9 (1) BauGB

i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Gem. Planzeichnung sind unterschiedliche Arten und / oder Maße der Nutzung durch das entsprechende in der PlanZV vorgesehene Planzeichen ("Nutzungskordel") voneinander abgegrenzt.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

5.1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude in den Baugebieten ist als Satteldach (SD) in der Planzeichnung festgesetzt.

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von mindestens 30°.

Für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und Pultdächern mit einer Dachneigung unter 30 ° zulässig.

5.1.2. Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten vom Ortgang, vom First und von der Traufe muss jeweils mindestens 1,50 m betragen. Der First der Dachgaube darf den Hauptfirst nicht überragen.

Die Seitenverkleidung von Dachaufbauten soll in senkrechter Holzschalung oder in Putz ausgeführt werden. Blechverkleidungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierbei sollte das Material, an das der Dachrinnen angepasst werden und eine senkrechte Gliederung erfolgen.

5.1.3. Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Glänzende Dachziegel / Dachsteine sind nicht zulässig. Darunter fallen Dachziegel, die mit Glasur, Engoben oder Edengoben behandelt wurden oder glänzende sowie hochglanzbehandelte Dachsteine.

5.1.4. Fassadengestaltung

Die Außenwände der Gebäude sind vorzugsweise verputzt herzustellen. Alternativ sind auch Holzfassaden zulässig.

Grelle und fluoreszierende Materialien sowie dunkle ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

5.2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung auf Höhe des Erdgeschoss zulässig und müssen sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern oder Fahnenmasten sind nicht zulässig. Anlagen, die zum

Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

5.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

5.3.1. Gestaltung unbebauter Flächen

Hofeinfahrten, Höfe, Stellplätze, Garagenzufahrten und andere unbebaute Flächen sind vorzugsweise mit wassergebundenen Belägen, wie Rasenpflaster, herzustellen. Eine flächige Asphaltierung ist nicht zulässig.

Vorgärten und Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Stein und Schottergärten sind unzulässig.

5.3.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind lediglich in einer Höhe maximal 1,00 m zulässig. Einfriedungen sind transparent als hinterpflanzte Drahtgeflechszäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Stutzmauern sollen in Feld-, - oder Naturstein ausgeführt werden.

5.4. Freileitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5.5. Stellplatzverordnung

§ 74 (2) LBO

Gemäß § 74 (2) LBO, ist bei Neubauten und dem Ausbau von Dachgeschossen pro neuer Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen.

6. HINWEISE

6.1. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

6.2. Denkmalschutz

Der Torkel innerhalb des Plangebietes ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Auch Außerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Vor jeglichen Baumaßnahmen ist deshalb die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen und eine Genehmigung einzuholen.

6.3. Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-, Hang-, Schichtwasser eine Umläufigkeit, um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Beim Neubau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB der hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete für den TB Sauried (WSG-Nr. 335046) und den TB-Viehweide, Böhringen (WSG-Nr. 335047) (hydrogeologische Abschlussgutachten des LGRB vom 02.09.2004, Az. 1358.05//91-4763 (WSG TB Viehweide) und vom 24.01.1994, Az. 0419.02/90-4763 (WSG TB Sauried)). Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf die Ausführungen im DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

6.4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Kißlegg-Subformation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann.

6.5. Bodenschutz

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren beziehungsweise zu vermeiden. An diesem Stellen wird deshalb auf die Minimierungsmaßnahme M7 aus dem Umweltreport, S. 37 verwiesen.

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück, etwa zur Geländegestaltung, wiederzuverwenden.

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.

Die Reduzierung von Erdmassenbewegungen und die Versiegelung auf das notwendige Maß sowie Massenausgleich vor Ort sollten angestrebt werden.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung sowie die bodenschonende Lagerung und der bodenschonende Wiedereinbau sollten angestrebt werden. Mit Bodenmaterial sollte bei Umlagerungen fachgerecht umgegangen werden. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sollte beachtet werden.

Die Bodenverdichtung sowie die Minderung von Deckschichten sollte vermieden werden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach sollte sichergestellt werden.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden sollte besonders geachtet werden. Der Mutterboden sollte insbesondere während der Bauzeit so gelagert und geschützt werden, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub sollte nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und sollte dort wiederverwendet bzw. eingebaut werden (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen gelten die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sollte als Zielsetzung gelten.

Das Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen sollte eingehalten werden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach sollte sichergestellt werden.

6.6. Abfallbeseitigung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

6.7. Brandschutz

Für das bereits bebaute Bestandsgebiet ist eine Löschwasserversorgung mit über 48 m³/h vorhanden auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblatt W 405. Neben einem Hydranten innerhalb des Plangebiets befinden sich 4 weitere im Abstand von jeweils max. 60 m zu den jeweiligen Plangebietsgrenzen. Bei Sonderbauten kann abhängig von der Bauausführung eine höhere Löschwassermenge notwendig sein. Diese sind im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Wasserversorger abzustimmen.

6.8. Zeitenregelung Gebäudeabriss

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG ist der Beginn der Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel (Vegetationszeit), außerhalb der Wochenstubenzeit und außerhalb des Winterschlafzeitraumes der Fledermäuse zu legen. Die Abrissarbeiten müssen innerhalb dieses Zeitraums soweit fortgeschritten sein, dass eine

Einnistung nicht mehr erfolgt (September bis Oktober oder März eines jeden Jahres). Falls dieser Zeitplan nicht eingehalten werden kann, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. (Sind diese Zeiträume aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Objekte unmittelbar vor Beginn des Eingriffs durch eine ökologische Baubegleitung auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen).

6.9. Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen sind, wenn die Zeitenreglung nicht eingehalten werden kann, vor Abriss der Bauwerke diese von einem Fachgutachter oder der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf einen möglichen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, insbesondere aber Fledermäuse zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind von der ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen.

6.10. Schallimmissionen Torkel

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf der hierfür festgesetzten Gemeinbedarfsfläche die öffentliche Einrichtung der Torkel, welche für verschiedenartige kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. So findet dort bspw. der Musiksommer mit abendlichen Musikveranstaltungen oder der eintägige jährliche Weihnachtsmarkt statt, ebenso wie vergleichbare Veranstaltungen der Brauchtums- und Vereinspflege. Die Anzahl dieser Veranstaltung ist über das Jahr hinweg begrenzt, sodass es sich hierbei um keine dauerhafte Lärmquelle handelt. Die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind damit durch den Betrieb eingehalten.

Die in der baurechtlichen Genehmigung der Torkel als Veranstaltungsraum für örtliche Vereine und Institutionen auf Grundlage der für den Betrieb erlassenen aufgenommenen Auflagen/zeitlichen Nutzungsbeschränkungen lauten:

- Zahl der Veranstaltungen länger als 22 Uhr (bis max. 23 Uhr) sind auf 10 Stück pro Jahr begrenzt
- Zahl der Abendveranstaltung (länger als 20 Uhr) in den Sommermonaten Juni – September sind auf maximal 16 Stück begrenzt

Über das Jahr verteilt sind aus solchen Veranstaltungen resultierende Schallimmissionen als nicht erheblich eingestuft worden. Es handelt sich dabei um Belastungen, welche in „Dorfmitten“ üblich sind.

Dennoch wird darauf hingewiesen und empfohlen bei baulichen Vorhaben, Umbauten oder Sanierungen etc., lärmempfindliche Aufenthalts- oder Schlafräume in von der Torkel abgewandten Gebäudeseiten einzuplanen und/oder ggf. technische Vorkehrungen (Schallschutzfenster o.ä.) vorzusehen.