

## Bebauungsplan 'Stefansfeld Nord-Ost'

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –  
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



## Satzung

der Gemeinde Salem über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### "Stefansfeld Nord-Ost"

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stefansfeld Nord-Ost" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**Satzung**

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans  
M 1 : 500 vom .....
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Umweltbericht und Pflanzenliste vom .....
2. Lage- / Übersichtspläne vom .....

**§ 3**

**Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salem, den .....  
M. Härtle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den .....  
M. Härtle, Bürgermeister

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

**1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Pläneintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 1, 3 – 5 BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- MI = Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

Zulässig ist die Anlage von Stellplätzen für den benachbarten Gewerbebetrieb.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

**1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist

- im WA 1 die ein- und zweigeschossige Bauweise,
- im WA 2 die dreigeschossige Bauweise, wenn das dritte Geschoss an einer Fassaden-Längsseite einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweist (Staffelgeschoss).

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

**1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) und der maximalen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

**1.2.3.1 Wandhöhe**

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt

- im WA 1 = WH<sub>max</sub> = 6,00 m
- im WA 2 = WH<sub>max</sub> = 6,50 m.

**1.2.3.2 Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe beträgt

- im WA 1 = FH<sub>max</sub> = 9,50 m
- im WA 2 = FH<sub>max</sub> = 10,50 m.

**1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden im WA 1 maximal

- 2 Wohneinheiten je Gebäude,

festgesetzt.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

**2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

**3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfächrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Fächrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfächrichtungen zu stellen.

**4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Für jedes Baufenster wird durch Planeintrag eine maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt.

**5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie im der Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig.

Garagen müssen hierbei einen Mindestabstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Eine Unterschreitung des Mindestabstands auf bis zu 2,50 m ist zulässig für Garagen, die mit automatischen, fernbedienbaren Türöffnern ausgestattet sind. Offene Carports müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Im WA 2 müssen die ab der dritten Wohneinheit erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Überschreitungen des Baufensters sind zulässig. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt auszuführen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kieboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

**6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße - Anschluss an die Landesstraße 201 mit Linksabbiegespur,
- straßenbegleitender Gehweg / Querung der Landesstraße 201,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

- verkehrsberuhigter Bereich / Misc hfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrrverkehr,
- öffentliche Parkfläche.

**7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m.

**8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Spielplatz,
- Randbepflanzung als Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen,
- Verkehrsgrün

ausgewiesen.

**8.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

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

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

**9.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen, Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

**9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträuchern gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand im Bereich der Straße zugewandten Vorgärten soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

Die Mindest-Pflanzgröße beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

## **9.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte von zu erhaltenden Bäumen entlang der Landesstraße 201 festgesetzt. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Straße sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

## **10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

### **10.1 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse**

Auf der im Norden des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zwischen Wohngebiet und angrenzendem Gewerbebetrieb sind Nisthilfen wie folgt anzubringen:

- eine Meisennisthöhle,

Anbringungshöhe 2,5 – 3,5 m, Ausrichtung der Flugöffnungen Ost / Süd-Ost.

- eine Fledermaus-Nisthilfe (Fledermaus-Flachkasten),

Anbringungshöhe 5,00 m, mit freier Anflugschneise.

### **10.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden als externe Kompensationsmaßnahmen folgende Maßnahmen zugeordnet:

Herstellung eines Fischaufstiegs an der Deggenhauser Aach, Fluß-km 2,414, Fl. St. Nr. 123/1'+ 130, Gemarkung Neufach, zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers

= 133.000 Biotoptwertpunkte.

Weitere geeignete Maßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens festgelegt.



**11.0 Regenwasserbewirtschaftung**  
**§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück sind im Rahmen der Genehmigungsplannung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> angesehlossener Fläche betragen.

Alternativ sind Retentionsraumzisternen zulässig. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist bei jeder Zisterne ein Rückhaltevolumen von mindestens 3000 l gedrosselt mit max. 0,7 l/s (entspricht einem Rohrdurchmesser von 50 mm) in die Ortskanalisation abzuleiten oder unter Beachtung nachbarrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Belange auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Das zurückgehaltene Speichervolumen kann für die Gartenbewässerung verwendet werden. Im Falle von Brauchwassernutzung, nur für WC-Spülung, ist eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich, die bei der Gemeinde zu beantragen ist.

Die Nothüberläufe sind an den herzustellenden öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Salem, den .....

.....  
M. Härtle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den .....

.....  
M. Härtle, Bürgermeister

**Hinweise:**

**1. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

**2. Wasserwirtschaft / Grundwassererschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzbereiches „Salemmer Becken“, Teilgebiet „Teufbrunnen Hardtwald“ der Gemeinde Salem. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 12.03.2004 ist zu beachten.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwassererschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserrhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohgräben o.ä. abzudecken.

**3. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DScHG wird verwiesen.

**4. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

**5. Randeinfassungen**

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterecke) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

**6. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung**

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

**Pflanzenliste**

**1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraßen + für Plätze**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Acercampestre</u>	-	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Acerplatanoides</u>	-	<u>Spitzahorn</u>
<u>Carpinusbetulus</u>	-	<u>Hainbuche</u>
<u>Coryluscoluma</u>	-	<u>Baumhasel</u>
<u>Pyruscalleryana "Chanticleer"</u>	-	<u>Stadtbirne</u>
<u>Tiliacordata</u>	-	<u>Winter-Linde</u>
<u>Tiliaplathyllos</u>	-	<u>Sommer-Linde</u>

**2. Bäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Amelanctherlamarkii</u>	-	<u>Felsenbirne</u>
<u>Fraxinusomus</u>	-	<u>Blumen-Esche</u>
<u>Malusfloribunda</u>	-	<u>Zier-Äpfel</u>
<u>Prunusavium („Pleina“)</u>	-	<u>Vogelkirsche (gefüllt)</u>
<u>Prunuspadus</u>	-	<u>Trauben-Kirsche</u>

**3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Alnusglutinsa</u>	-	<u>Schwarz-Erle</u>
<u>Rhamnusfrangula</u>	-	<u>Faulbaum</u>
<u>Salixalba</u>	-	<u>Silber-Weide</u>
<u>Salixcinerea</u>	-	<u>Asch-Weide</u>
<u>Salixpurpurea</u>	-	<u>Purpur-Weide</u>

**4. Obst-Hochstämme für Hausgärten**

Es wird die Teilnahme am Sortenhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen. Alle dort genannten Arten sind zulässig.

**5. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Acercampestre</u>	-	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Comusmas</u>	-	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Comusanguinea</u>	-	<u>Hartweigel</u>
<u>Corylavelana</u>	-	<u>Haselnuß</u>
<u>Ligustrumvulgare</u>	-	<u>Liguster</u>
<u>Malussilvestris</u>	-	<u>Holz-Äpfel</u>
<u>Prunusspinoza</u>	-	<u>Schlehe, Schwaartzdorn</u>
<u>Sambucusnigra</u>	-	<u>Holunder</u>
<u>Vibumumopulus</u>	-	<u>Schneeball</u>
Wildrose n, z.B.		
<u>Rosacantina</u>	-	<u>Hunds-Rose</u>
<u>Rosagallia</u>	-	<u>Essig-Rose</u>
<u>Rosagallia</u>	-	<u>Hecht-Rose</u>
<u>Rosamajalis</u>	-	<u>Zimt-Rose</u>
<u>Rosapimpinellifolia</u>	-	<u>Bibermüll-Rose</u>
<u>Rosarubiginosa</u>	-	<u>Weinrose</u>

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielflächen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

**6. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
wie vorstehend, zusätzlich		
<u>Buxus sempervirens</u>	-	<u>Buchsbaum</u>
<u>Philadelphus coronarius</u>	-	<u>Baum-Jasmin</u>
<u>Taxus baccata</u>	-	<u>Eibe</u>
<u>Struc hro sen</u>		

**7. Gesc hnitte ne He cken für Ha usg ä rten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Acer campestre</u>	-	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Buxus sempervirens</u>	-	<u>Buchs</u>
<u>Carpinus betulus</u>	-	<u>Hainbuche</u>
<u>Comus mas</u>	-	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	-	<u>Liguster</u>

**8. Fassadenbegrünung für Hauswände**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Aristolochia macropphylla</u>	-	<u>Pfeifenwinde</u>
<u>Clematis montana</u>	-	<u>Anemone-Waldrebe</u>
<u>Clematis vitalba</u>	-	<u>Waldrebe</u>
<u>Hedera helix</u>	-	<u>Efeu</u>
<u>Hydrangea anomala ssp.</u>	-	<u>Kletterhortensie</u>
<u>Parthenocissus tricuspidata</u>	-	<u>Wilder Wein</u>
<u>Wisteria sinensis</u>	-	<u>Glyzine, Blaugreen</u>

Da rüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

**9. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Hedera helix</u>	-	<u>Efeu</u>
<u>Ligustrum vulgare "Lodense"</u>		<u>Zwerg-Liguster</u>
<u>Rose n, bodendeckende</u>		
<u>Vincaminor</u>	-	<u>Immergrün</u>
heimische Stauden, z.B.		
<u>Lamium maculatum</u>	-	<u>Goldnessel</u>
<u>Ranunculus acris</u>	-	<u>Haahnenfuß*</u>

\*auch für außerhalb der Einfriedungen gelegene Staudenrabatten in Kombination mit weiteren Blütenstauden

## Örtliche Bauvorschriften

**gemäß § 74 IBO über die Zulässigkeit bestimmter bau-gestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Stefansfeld Nord-Ost", Gemeinde Salem**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (IBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Salem als Satzung beschlossen.

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stefansfeld Nord-Ost“, Gemeinde Salem.

#### **2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 IBO)**

##### **2.1 Baukörper/ Bauliche Anlagen**

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen.

##### **2.2 Dachindeckung**

Als Dachindeckung sind glasierte sowie glänzende Ziegel bzw. Dachsteine und grelle Farben (z. B. blau, gelb, grün) nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

## 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppegauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach,
- Kastenгаuben.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelгаuben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

## 2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

## 2.5 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

## 3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 IBO)

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem Haupt-Baukörper deutlich unterordnen. Sie sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und zwar im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbung zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

#### **4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 IBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

#### **5.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

#### **6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 IBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen weitgehend zu erhalten.

Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschten.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserundurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.



**6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m.

**6.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 IBO)**

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Salem, den .....

.....  
M. Härtle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den .....

.....  
M. Härtle, Bürgermeister

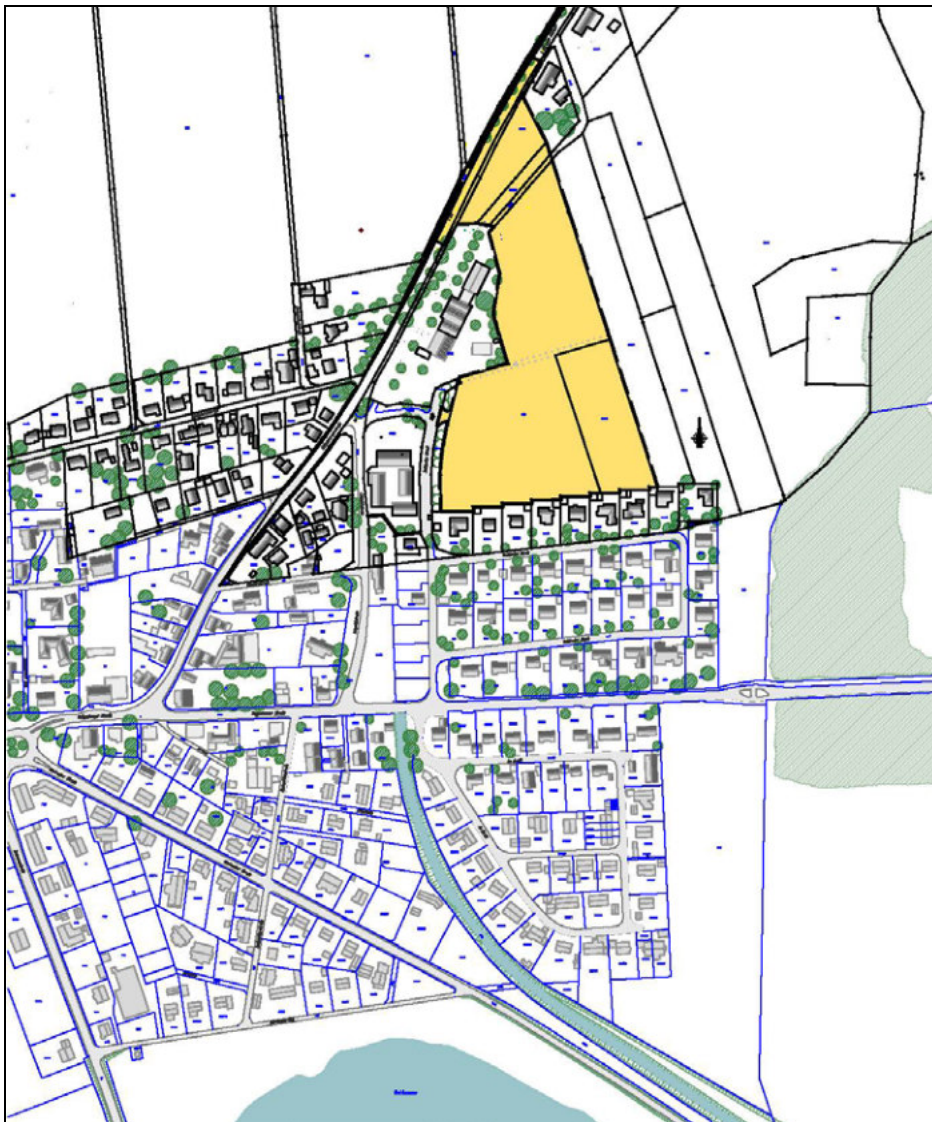
## **Inhalt**

- 1. DAS PLANGEBIET- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
  - 2.1 LEITBILD DER GEMEINDE SALEM**
  - 2.2 ALTERNATIVENPRÜFUNG**
- 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE  
+ EINGORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
  - 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN**
  - 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
  - 3.3 SCHUTZGEBIETE**
    - 3.3.1 WASSERSCHUTZGEBIET/ GEWÄSSER/ HOCHWASSERSCHUTZ**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
  - 4.1 BAUGRUND**
- 5. PLANUNG**
  - 5.1 PLANUNG SINHALTE**
    - 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 5.1.2 BEBAUUNG**
    - 5.1.3 ERSCHEINUNG**
  - 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 5.3 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 6. LÄRM SCHUTZ**
- 7. VER- UND ENTSORGUNG**
- 8. UMWELTBERICHT/ EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG /  
GESCHÜTZTE AREALE**
- 9. FLÄCHENBILANZ**

## 1. DAS PLANGEBIET- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teilortes Stefansfeld der Gemeinde Salem und umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Es grenzt im Norden unmittelbar an das Wohngebiet 'Weildorfer Hardt' an und beinhaltet die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 389 - landwirtschaftl. Fläche / Acker, etwa mittig unterteilt durch einen Grasweg,
- Fl.St. Nr. 389/5 - landwirtschaftl. Fläche / Acker, brach liegend,
- Fl.St. Nr. 391/2 (Teilbereich)- befestigter Wirtschaftsweg,
- Fl.St. Nr. 455/10 - landwirtschaftl. Fläche / Grünland,
- Fl.St. Nr. 389/4 - landwirtschaftl. Fläche / Grünland,
- Fl.St.Nr. 389/13(Teilbereich)- Feldhecke an der Weildorfer Hardt,
- Fl.St. Nr. 42/1 (Teilbereich) - Landesstraße 201 – Heiligenberger Straße
- Fl.St.Nr. 384/1 (Teilbereich) - straßenbegleitender Weg.

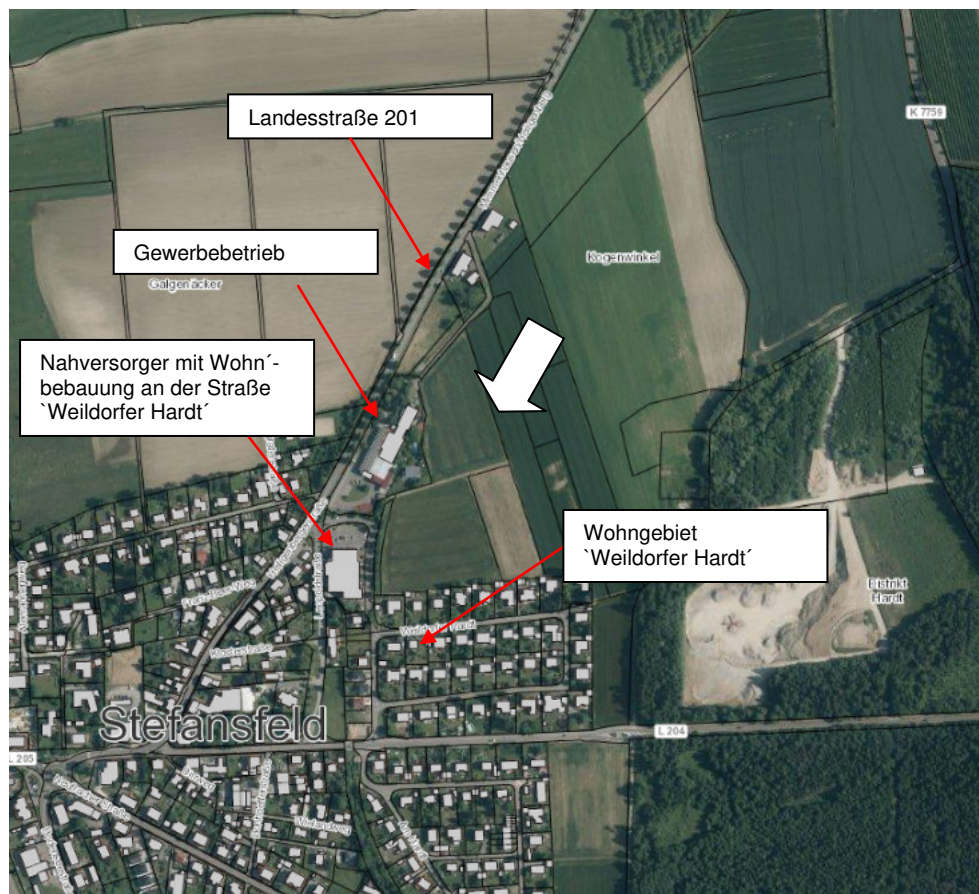


Lageplan (ohne Maßstab)

Das weitgehend ebene Gelände liegt i. M. auf 440 m ü. NN.

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und wird begrenzt:

- Im Westen von der Straße 'Weildorfer Hardt' und einem Gewerbebetrieb,
- im Norden von der Landesstraße 201, einem straßenbegleitenden Weg und daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden vom Wohngebiet 'Weildorfer Hardt'.



Luftbild (Quelle: LUBW)

## 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNG SZIELE

Mit über 11.000 Einwohnern ist Salem die sechstgrößte Gemeinde im Bodenseekreis. Die insgesamt 11 Teillorte haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einer lebendigen, vielfältig strukturierten Gesamtgemeinde entwickelt, wobei sich jeder Ort seine eigene Identität bewahrt hat.

Der Ort liegt verkehrsgünstig zu den Mittel- bzw. Oberzentren Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg und ist mit dem Bahnhof Mimmehausen an die Bodensee-Gürtelbahn angebunden. Das im

Teilort Neufraach gelegene Gewerbegebiet bietet eine Vielzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die bestehende Infrastruktur bietet neben einem breitgefächerten vorschulischen und schulischen Angebot weitere soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote.

Nach wie vor gibt es in der Gemeinde eine lebhaft Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, die derzeit aufgrund fehlender Flächen nicht befriedigt werden kann. Mit der vorliegenden Planung soll daher ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers, in dem insbesondere auch die Aspekte des energieoptimierten Bauens berücksichtigt werden sollen.

## **2.1 LEITBILD DER GEMEINDE SALEM**

Das im Jahr 2006 verabschiedete Leitbild der Gemeinde Salem enthält wesentliche Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung. So bilden Mimmehausen, Neufraach und Stefansfeld die Kerne der Gemeinde und übernehmen für die Infrastruktur und Versorgung Aufgaben für die Gesamtgemeinde. Sie sind Schwerpunkt der künftigen Wohnbebauung, während bei den acht weiteren Dörfern die Eigenentwicklung und die Erhaltung der dörflichen Identität im Vordergrund stehen. Angestrebt wird die Entwicklung zur familienfreundlichen Wohn Gemeinde mit finanzierbarem Wohnraum.

## **2.2 ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Unter Berücksichtigung der im Leitbild der Gemeinde genannten Aspekte sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nur wenige Wohnbauflächen dargestellt, die zudem teilweise – wie im Falle eines Bereichs im Teilort Neufraach – in privatem Eigentum sind, so dass ihre Verfügbarkeit von der Gemeinde kaum gesteuert werden kann. Eine Ausnahme bildet die künftige Neue Mitte Zentralbereich am Schlossee in Mimmehausen. Neben der Errichtung eines Rathauses, eines Lebensmittelmarktes und weiterer Dienstleistungseinrichtungen sind hier auch Wohnbauflächen vorgesehen, die jedoch im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept zu sehen und in einer eher verdichteten Bauweise geplant sind. Die vorliegende Planung und die neue Mitte stellen also zwei unterschiedliche Angebote dar, die sich gegenseitig ergänzen.

Unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Salem schon im Jahr 2013 die drei zentralen Orte auf mögliche innerörtliche Potentiale untersucht und kam zum Ergebnis, dass es zwar einzelne kleinere Flächen gibt, die sich für eine behutsame Nachverdichtung eignen, diese jedoch nicht im öffentlichen Eigentum und damit kurz- und mittelfristig nicht

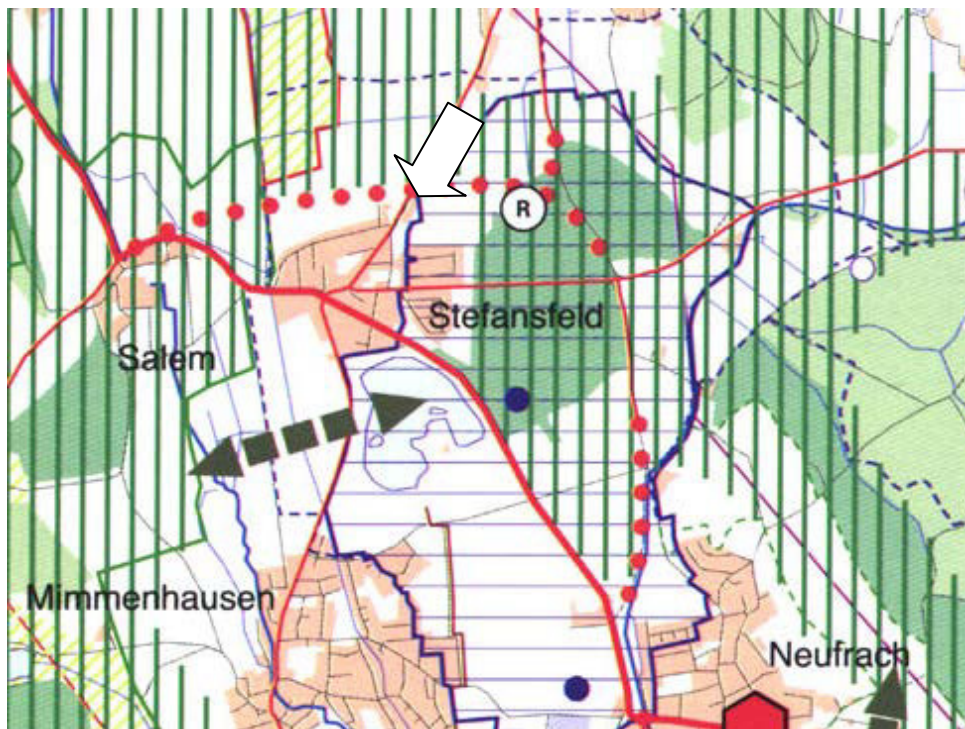
verfügbar sind. Die ermittelten Flächen eignen sich darüber hinaus im Regelfall für die Errichtung einzelner oder weniger Wohngebäude und stellen keine Alternative zur Ausweisung eines zusammenhängenden Baugebietes dar.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Salem als Kleinzentrum dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet. Allerdings hat sich der Regionalverband Bodenseeoberschwaben bereits im Jahr 2008 in seiner 'Studie zur zentralörtlichen Struktur der Region Bodensee-Oberschwaben' für die Aufstufung der Gemeinde Salem vom Kleinzentrum zum Unterezentrum ausgesprochen. Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans wird dies weiterhin angestrebt.

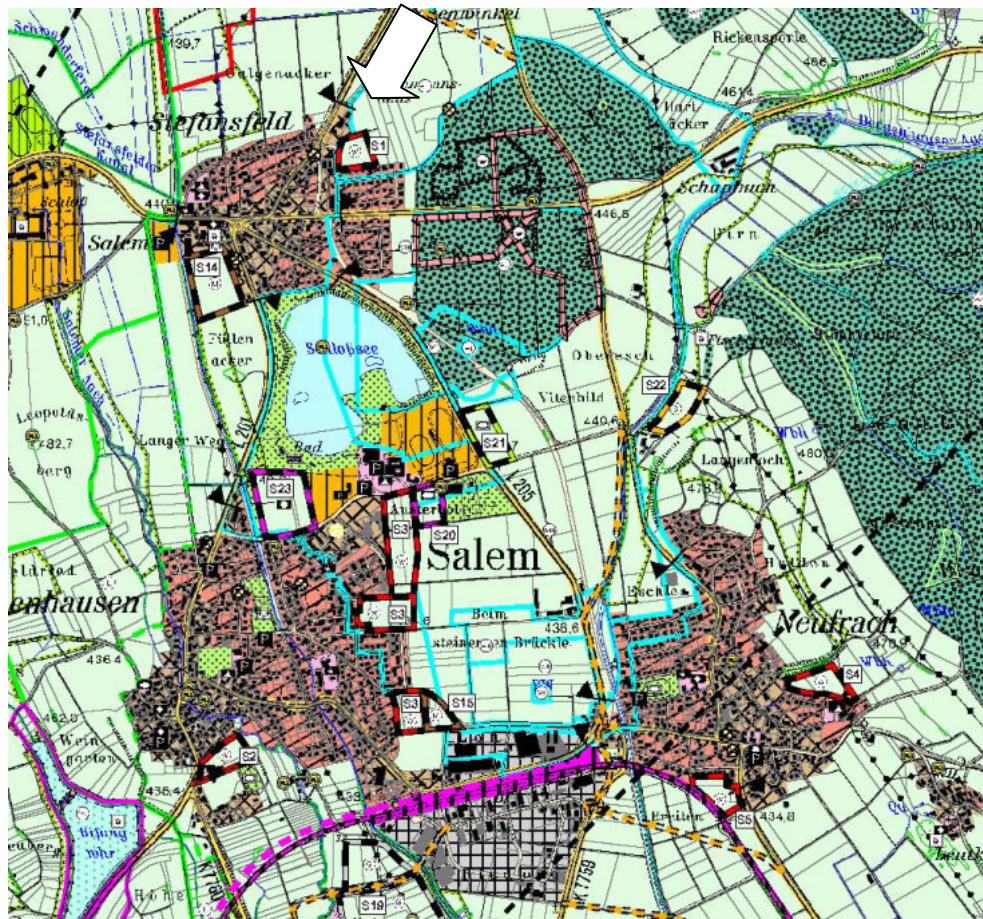
Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzbereiches (siehe hierzu Pkt. 3.3.1) und innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Von Norden und Osten reicht ein regionaler Grünzug bis an den Geltungsbereich heran, östlich ist eine Kleinentnahmestelle ausgewiesen, welche die Planung jedoch nicht berührt. An der im Regionalplan noch ausgewiesenen Ortsumgebung wird seitens der Gemeinde nicht mehr festgehalten, die Planung ist überholt und im Flächennutzungsplan nicht enthalten.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die weiteren Bereiche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese befindet sich bereits im Verfahren und soll bis ca. Winter 2015 / 2016 abgeschlossen sein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem (ohne Maßstab)

### 3.3 SCHUTZGEBIETE

Die Kartierung der LUBW weist im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine geschützten Biotope bzw. Schutzgebietskategorien aus.



Biotopkartierung LUBW

#### 3.3.1 WASSERSCHUTZGEBIET/ GEWÄSSER/ HOCHWASSERSCHUTZ

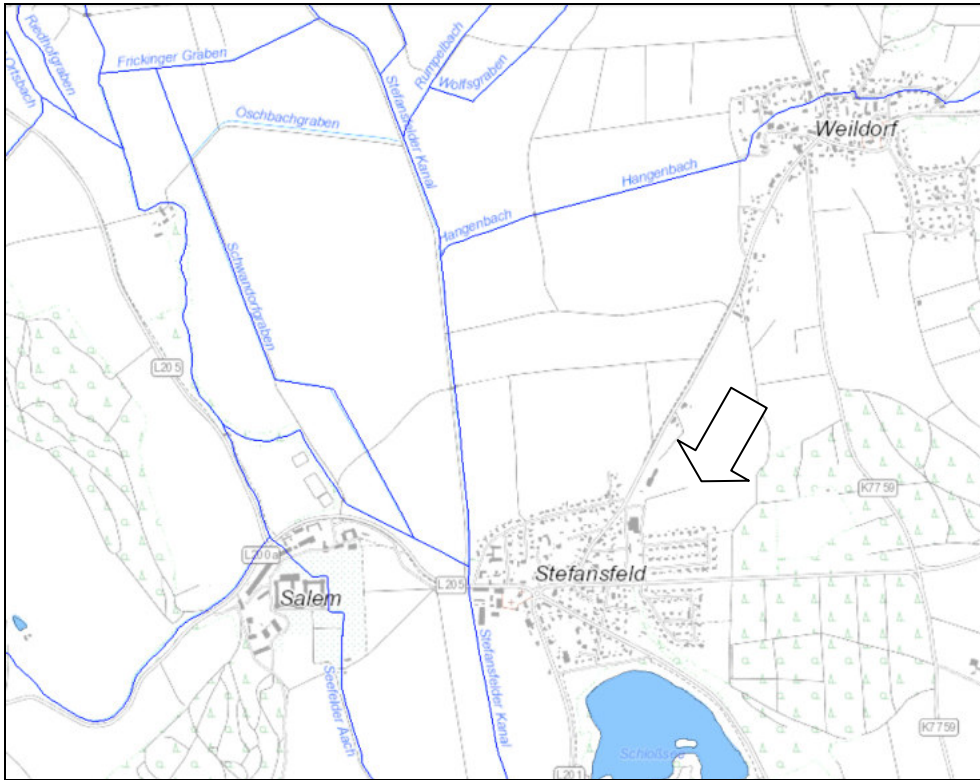
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzgebietszone IIIA des Wasserschutzbereiches 'Salem-er Becken', Teilgebiet Tiefbrunnen 'Hardtwald' (Schutzgebietsverordnung vom 12.03.2004).



Darstellung der Wasserschutzbereichszonen (Quelle LUBW)

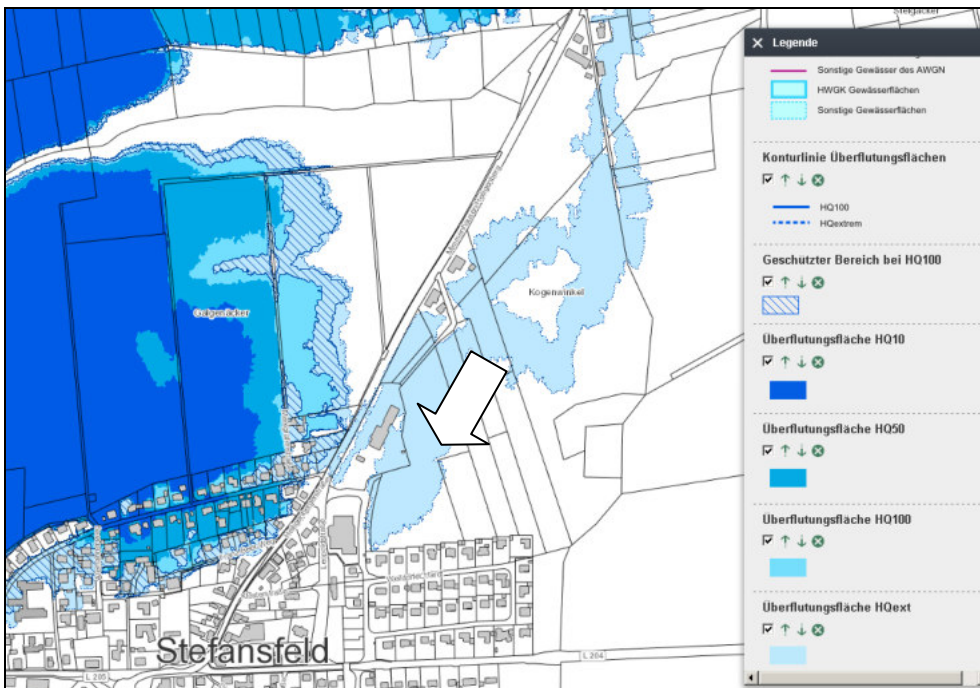


Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ100-Bereichs und teilweise innerhalb des HQextrem.



Überflutungsflächen

#### 4. BESTAND / NUTZUNG

Das unbebaute Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker und im Norden als Grünland genutzt. Entlang der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße 201 mit einem straßenbegleitenden Weg. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet ein dichter, feldheckenartiger Gehölzbestand, der entlang der Straße `Weildorfer Hardt` verläuft.



Blick von Norden über das Plangebiet, im Hintergrund die Wohnbebauung `Weildorfer Hardt`



Blick von Süden, links die Gehölzstruktur entlang der Straße `Weildorfer Hardt`, in der Bildmitte der bestehende Gewerbebetrieb



Landesstraße 201 von Südwesten

## 4.1 BAUGRUND

Für das Plangebiet wird derzeit ein Baugrundgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

## 5. PLANUNG

### 5.1 PLANUNG SINHALTE

#### 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gem. § 4 (3) Nr. 1 sowie 3 bis 5 als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie entweder der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage widersprechen und die Erschließungssituation überfordern würden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) oder aber bevorzugt in der Ortsmitte untergebracht werden sollen (Anlagen für Verwaltungen).

Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

Ein kleiner, im Nordwesten des Plangebietes gelegener Teilbereich ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen und dient der Anlage von Stellplätzen für den benachbarten Gewerbebetrieb. Diese Stellplätze sind durch eine Grünfläche von der benachbarten Wohnbebauung abgetrennt.

## 5.1.2 BEBAUUNG

Die Planung weist 42 Baugrundstücke für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) auf. Diese bilden den nördlichen und westlichen Abschluß des Quartiers. Die entlang einer Anliegerstraße angeordneten Baukörper sind zugunsten einer solaren energieoptimierten Bebauung fast ausschließlich nach Süden orientiert. Eine Ausnahme stellt ein Mehrfamilienhaus am westlichen Rand des Plangebietes dar. Es ist zugunsten einer städtebaulich wirksamen Raumkante traufseitig in West-Ost-Richtung angeordnet und bildet das 'Gegenüber' zum auf der anderen Straßenseite der Straße 'Weildorfer Hardt' gelegenen Nahversorger. Die Abstände der Gebäude sind insgesamt so bemessen, dass auch unter ungünstigen Bedingungen die gegenseitige Verschattung nahezu ausgeschlossen wird.

Angestrebt wird die zweigeschossige Bebauung, da diese nicht nur flächensparend ist, sondern auch die Gestaltung flexibler Grundrisse und unterschiedliche Wohnformen ermöglicht. So lassen sich beispielsweise aus einem großzügigen, familiengerechten Grundriss später zwei gleichwertige Wohnungen bilden, von denen eine im Erdgeschoss altersgerecht ist und die zweite über Mietinnahmen zum Erhalt des Lebensstandards beiträgt. Die Bebauung im südlich gelegenen 'Weildorfer Hardt' ist zwar durchwegs eingeschossig, die Gebäude aber alle nach Süden orientiert. Durch die nördliche Lage des Plangebietes und entsprechende Abstände ist der Sprung zur Zweigeschossigkeit städtebaulich und unter dem Aspekt des Nachbarschutzes vertretbar.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen sowohl die ein- als auch die zweigeschossige Bebauung zu, um auf individuelle Bauwünsche möglicherweise eingehen zu können.

Für die drei Mehrfamilienhäuser ist ein drittes Geschoss zulässig und auch ausdrücklich erwünscht, weil damit wirksame Raumkante und Abschlüsse gebildet werden. Das dritte Geschoss muss dabei zur Gliederung der Baumasse an einer Fassaden-Längsseite einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweisen.

## 5.1.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über den von der Heiligenbergerstraße abzweigenden Abschnitt der Straße 'Weildorfer Hardt', der nach Osten verlängert wird. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wird mittelfristig die Begründung dieses Abschnitts und die Verschiebung nach Norden – gegenüber der Einmündung der Markgrafenstraße in die Heiligenbergerstraße – angestrebt. Diese Überlegungen sind jedoch nicht Inhalt der vorliegenden Planung.

Die Straße entwickelt sich im südlichen Teil des Plangebietes zur Ringstraße und führt dann nach Norden in Richtung der Landesstraße 201. Hier ist ein neuer Anschluss vorgesehen, für den eine mit dem Straßenbauamt vorabgestimmte Planung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vorliegt. Mit diesem Anschluss wird die Straße `Weildorfer Hardt` deutlich entlastet, gleichzeitig entsteht aus Richtung Weildorfein neuer Ortseingang.

Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen konzipiert, an denen öffentliche Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker angeordnet sind. Sie sollen „multifunktional“ als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielflächen dienen. Ein kleiner Quartiersplatz mit angeschlossenen Spielbereich stellt den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers dar.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan mit einer Bruttobreite von 5,50 m ausgewiesen. Abzüglich der Randeinfassungen kann damit die eigentliche Straßenbreite bis zu 5,20 m betragen. Im Bereich der insgesamt ca. 20 öffentlichen, senkrecht zur Straße angeordneten Pkw-Stellplätze, beträgt die Bruttobreite 6,30 m, um das ungehinderte Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.



Einmündung der Straße `Weildorfer Hardt` in die Landesstraße 201 mit vorgesehene Anschluss des neuen Baugebietes



Städtebaulicher Vorentwurf (ohne Maßstab)

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**
- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BAUNVO**

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl unterbrechen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur mit reduzierter Flächenversiegelung. Sie ermöglichen jedoch die wirtschaftliche Bebauung und eine großzügige Grundstücksgestaltung.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO**

Entsprechend dem 1. Bauabschnitt und der Lage am Ortsrand ist die ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig. Bei den am nördlichen und südlichen Rand gelegenen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist ein drittes Geschoss zugunsten eines kräftigen, städtebaulich wirksamen Abschlusses des Quartiers zulässig. Das dritte Geschoss muss jedoch an einer Fassaden-Längsseite um mindestens 1,50 m eingerückt werden, um die Baumasse zu gliedern.

- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe wird die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung für das gesamte Baugebiet sichergestellt. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zur Planungssicherheit für die künftigen Grundstückseigentümer bei.

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Gebäude begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden. Eine Ausnahme stellen die Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser dar. Damit soll dem Bedarf an familiengerechten Geschosswohnungen Rechnung getragen werden.

## 5.3 WEITERE PLANUNG SRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert. Die stringente Süd-Ausrichtung stellt die Fortsetzung des südlich angrenzenden Wohngebietes 'Weildorfer Hardt' dar und

ermöglicht solarenergetisch optimierte Bauweisen. Durch die Drehung eines einzelnen größeren Baukörpers im Westen entsteht ein räumlicher Abschluss des Bauquartiers.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Zerschneidung und Größe der überwiegenden Zahl der Grundstücke lassen eine variable Nutzung zu. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer kleinteilig strukturierten, aufgelockerten Bebauung unterstützt.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich an der optimierten solarenergetischen Nutzung. Von den Hauptfirstrichtungen kann zugunsten individueller Bauwünsche um maximal 10° abgewichen werden

- **Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Für jedes Baufenster wird unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der Straßenplanung die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung bleibt die vorhandene Topographie weitgehend erhalten.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und Festsetzungen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Zur Reduzierung der Freiraumstruktur werden Festsetzungen zur Lage von Garagen und Carports getroffen. Sie sollen zugunsten ruhiger, unbebauter Bereiche vorzugsweise in den Baufenstern auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen angeordnet werden.

Bauliche Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten, um sich den Hauptbaukörpern deutlich unterzuordnen.

- **Öffentliche Grünflächen**

Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs und im Baugelände selbst sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie gliedern das Quartier und sind Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen. Auf diesen Flächen ist auch die Anlage von Rückhalte- und Versickerungsmulden für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglich.

Im Anschluss an den zentral gelegenen Quartiersplatz ist ein Spielplatz angeordnet. Er ist fußläufig von allen Seiten gut erreichbar.



Entlang des neuen Anschlusses der Erschließungsstraße an die Landesstraße 201 sind Grünflächen als Verkehrsbeleitgrün ausgewiesen.

- **Private Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als Garten- und Grünflächen angelegt werden.

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

Entlang der Verkehrsflächen in den Randbereichen des Bauquartiers sind Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Diese Bäume gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Sträucher als freiwachsende Feldhecken festgesetzt. Sie bilden den räumlichen Abschluss und die Abgrenzung zu den benachbarten Ackerflächen dar.

- **Erhaltungsgebote für Bäume**

Die Landesstraße 201 ist von einer staatlichen Lindenallee gesäumt, die prägender Bestandteil des Straßenbildes und des Ortseingangs von Stefansfeld ist. Die Bäume stehen relativ dicht am Straßenrand. Bei Bauarbeiten im Bereich der Straße – insbesondere im Zuge der Neuanlage der Einmündung in das Baugebiet – sind daher Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 erforderlich. Die Bäume müssen zur Baustelle hin mit einem stabilen Schutzzaun abgetrennt werden. Wo dies aus Platzgründen nicht möglich ist, ist ein geeigneter Stammschutz vorzusehen. Erforderliche Abgrabungen im Kronenbereich sind im Handaushub durchzuführen.



Lindenallee entlang der Landesstraße 201

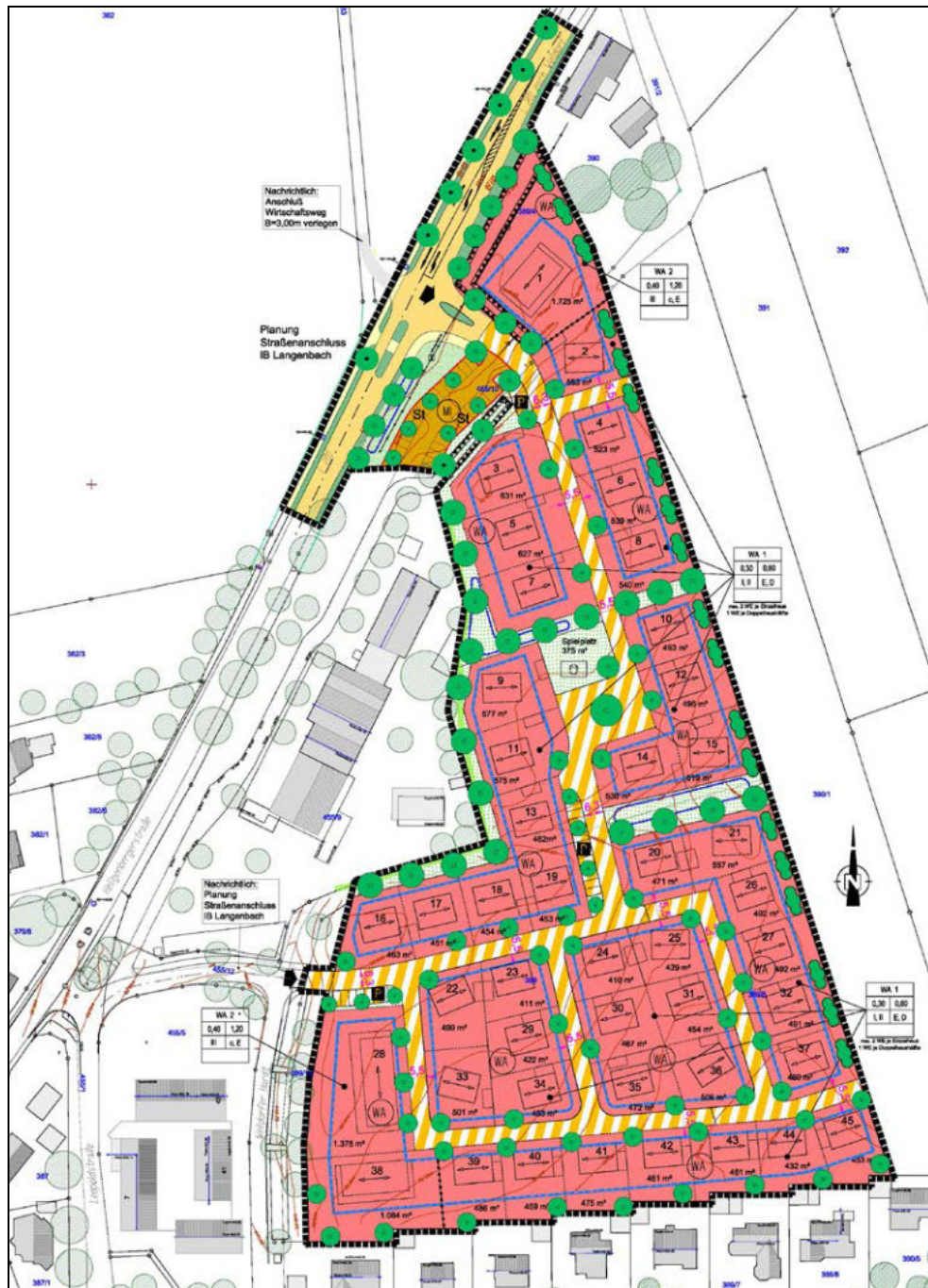
- **Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse**

Auf der Grundlage der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes vorgeschlagenen Maßnahmen (siehe Pkt. 7.1) wird die Anbringung jeweils einer Nisthilfe für Vögel und Fledermäuse im Plangebiet festgesetzt.

- **Regenwasserbewirtschaftung**

Auf jedem Baugrundstück sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Die Baugrundstücke weisen ausreichende Größen auf. Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden erfolgt im Rahmen des Baugrundgutachtens, das derzeit erstellt wird.

Alternativ können Retentionsraumzisternen installiert werden, mit denen auch die sinnvolle Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung gewährleistet ist. Erforderliche Notüberläufe werden an einen noch herzustellenden Mischwasserkanal angeschlossen, weil sich im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes kein Vorfluter befindet (siehe hierzu Pkt. 3.3.1). Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im weiteren Verfahren vom Ingenieurbüro Langenbach eine Konzeption erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Im Entwurf des zeichnerischen Teils sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen können.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

#### 5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft erlassen.

Sie sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie die

## **Dachgestaltung, Dachaufbauten**

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaupenlänge auf max. 1/3 der Gebäudelänge. Grundsätzlich sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 32° zulässig, bei geringeren Dachneigungen würden sie das Dach dominieren und zu massiv in Erscheinung treten.

## **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange auszu-schließen.

Zur Ermöglichung der passiven Nutzung der Solarenergie sind die süd-, südwest- und südorientierten Fassaden als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

## **Werbeanlagen, Automaten**

Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet die vertragliche gewerbliche Nutzung in begrenztem Umfang möglich. Da diese im Regelfall mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden ist, sind hierfür Festsetzungen zur Größe und Gestaltung erforderlich. Diese wurden in der vorliegenden Planung so gewählt, dass der angestrebte Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

## **Antennen, elektrische Freileitungen**

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximale eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßensbild und werden deshalb ausgeschlossen.

## **Gestaltung der Freiflächen**

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Ein besonderes Augenmerk wird auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Topographie gelegt. Willkürliche und bautechnisch nicht erforderliche Veränderungen sind zu unterlassen.

Die Zulässigkeit bestimmter Materialien, Ausführungen und Pflanzensorten für Einfriedungen orientiert sich an ländlichen Vorbildern und soll einen allzu willkürlichen, sich negativ auf das Siedlungsbild auswirkenden Material- und Farbmix vermeiden.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlic h wasserdurchlässige Beläge zulässig.

## **Stellplatzverpflichtung**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese Bauvorschrift entspricht der Lebensrealität im ländlichen Raum, zumal die Infrastruktur der Gemeinde über mehrere Teilernte verteilt ist. Das ÖPNV-Angebot hat sich zwar in den letzten Jahren deutlich verbessert, trotzdem sind die Einwohner für Fahrten zum Arbeitsplatz, zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten häufig auf das Auto angewiesen, so dass 2 Pkws je Familie die Regel sind. Im Baugebiet selbst werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, diese sollen aber in erster Linie Besuchern und Gästen dienen. Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen vorgesehen, auf denen das Abstellen von Autos unerwünscht ist.

## **6. LÄRMSCUTZ**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch den von der Landesstraße 201 verursachten Verkehrslärm nicht auszuschließen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind daher Flächen für Aufschüttungen als LärmSchutzwall festgesetzt.

Eine schalltechnische Untersuchung wird derzeit erarbeitet.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in das Plangebiet erweitert wird.

## **8. UMWELTBERICHT/ ENGRIFFAUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE AREALE**

Für die vorliegende Planung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung ist. Die Bewertung der Planung ergab, dass Eingriffe insbesondere in das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch die Inanspruchnahme der bislang unbebauten Flächen am Ortsrand und in das Schutzgut 'Boden' durch die geplante Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen zu erwarten sind.

Für den Ausgleich des errechneten Biotopewertdefizits wird eine Gewässerentwicklungsmäßnahme an der Deggenhauser Aach

herangezogen. Auf der Gemarkung Neufraach, Fluß-km 2,414, sollen in Fischaufstieg zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers hergestellt werden. Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Baukosten	€ 126.140,00
<u>Planungskosten 10 %</u>	<u>€ 12.614,00</u>
Gesamt	€ 138.754,00
<u>Abzügl. 70 % Zuschuss</u>	<u>€ 97.127,80</u>
Gemeindeanteil	€ 41.626,20

Daraus ergeben sich  $41.626,20 \times 4 = 166.504$  Biotopwertpunkte. Bis zur endgültigen Abrechnung der Baumaßnahme werden bis zu 80 % anerkannt = gerundet 133.000,00 Biotopwertpunkte. Weitere geeignete Maßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens festgelegt.

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, wurde im Auftrag des Verfassers des Umweltberichtes eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet. Sie kommt zum Ergebnis, dass die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht von unterdurchschnittlicher Bedeutung sind. Ein alter Kirschaum im Norden des Plangebietes ist jedoch als potentielles Brut- und Nahrungshabitat zu bewerten und sollte außerhalb der Brutzeit der Avifauna entfernt werden. Der Baum ist völlig auseinandergebrochen und kann nicht mehr erhalten werden. Für den Erhalt ökologischer Funktionen im Plangebiet wird die Anbringung je eines Nistkastens für Vögel und Fledermäuse vorgeschlagen. Diese Maßnahme wurde als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet werden ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	24.945 m <sup>2</sup> = 70 %
Mischgebiet	663 m <sup>2</sup> = 2 %
Verkehrsflächen	6.594 m <sup>2</sup> = 18 %
<u>Grünflächen</u>	<u>3.616 m<sup>2</sup> = 10 %</u>
Gesamt	35.818 m <sup>2</sup> = 100 %

Salem, den .....

M. Härtle,  
Bürgermeister