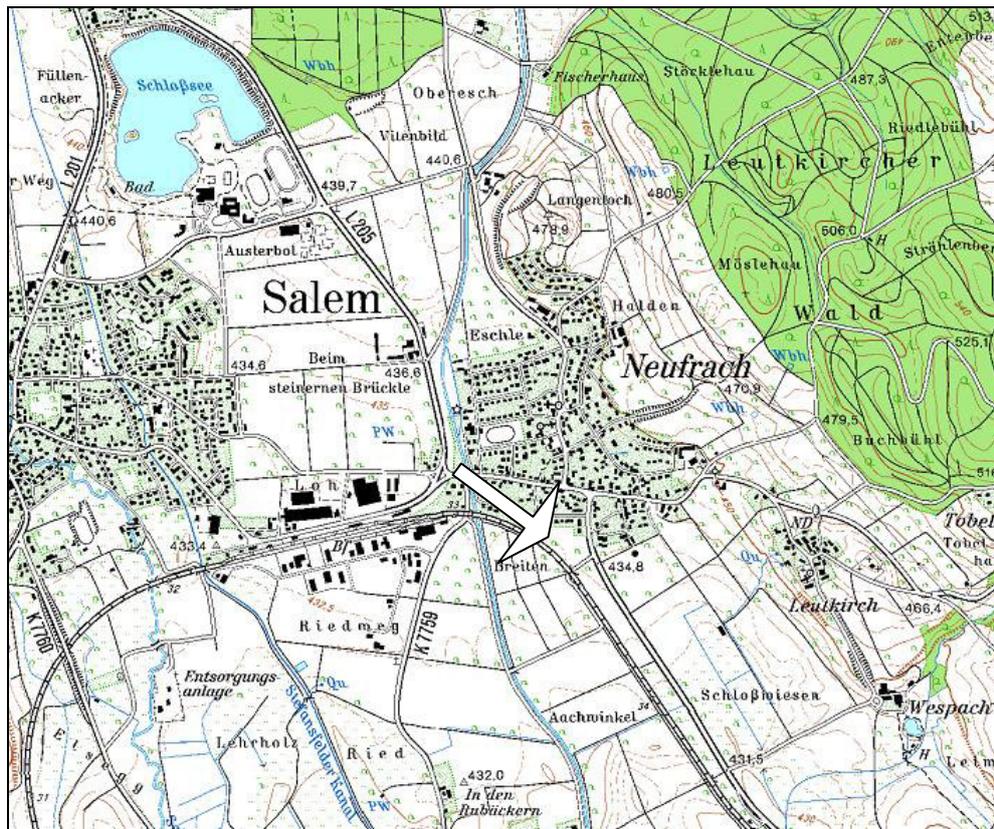


Gemeinde Salem

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Neufrach – Ort, 5. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand: Mai 2016

Inhalt:

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

Anlage:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Büro Langenbach, Sigmaringen)

Satzung

der Gemeinde Salem über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Neufrach – Ort, 5. Änderung"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Neufrach – Ort, 5. Änderung".

Der Gemeinderat der Gemeinde Salem hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neufrach – Ort, 5. Änderung" 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 (LBOBaWü)**
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)
- 6.) **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)
- 7.) **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.01.2014 (GBl. S. 49)

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom
2. den Bebauungsvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom
2. Lage- / Übersichtsplan vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Neufrach - Ort“ für den Geltungsbereich dieser Teiländerung außer Kraft gesetzt.

Salem, den
.....
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den
.....
M. Härle, 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 Planeintrag 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) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

Gem. § 19 (4) Nr. 3. darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist die weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Maßgebend ist die jeweilige Eintragung in der Nutzungsschablone.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe, der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH, die für jedes Baufenster im Plan eingetragen ist.

1.2.4.1 Wandhöhe

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Mindest-Wandhöhe (Wh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt Wandhaut/Dachfläche.

1.2.4.2 Gebäudehöhe

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die maximale Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt mit:

- 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist
= maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

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

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Sie darf um maximal 0,30 m überschritten werden.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Anliegerstraße,
- öffentliche Parkfläche,
- Fußweg,
- Notüberfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge.

6.0 Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entlang der Landesstraße 205 ein Zufahrtsverbot ausgewiesen.

7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5,00 m vom äußeren Fahrbahnrand einhalten. Beim Einbau einer automatischen Garagentor-Öffnungsanlage muss der Mindestabstand zum äußeren Fahrbahnrand 2,50 m betragen.

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

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Garagen und Carports unzulässig.

8.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für Nebenanlagen festgesetzt:

- 1 = Energiezentrale Grundfläche maximal 8 x 4 m,
- 2 = außenliegende, offene Treppenhäuser und freistehende Aufzugsanlagen

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung ausgewiesen.

Zweckbestimmung:

- Verkehrsgrün im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- Ortsrandbegrünung

9.2 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden 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.

10.0 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche ausgewiesen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist zugunsten:

- der Gemeinde Salem,
- der Ver- und Entsorgungsunternehmen,
- der Eigentümer der daran angeschlossenen Baugrundstücke.

11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

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

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

12.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den privaten Baugrundstücken abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist von den privaten Baugrundstücken in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Retentions- und Ableitungsmulden angeschlossen werden.

13.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

13.1 Lärmschutz

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu erfüllen. Die Lärmpegelbereiche sind den Karten zu entnehmen, die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

Für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen ist an allen Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf. R_{w,res.} nach DIN 4109) für Außenbauteile wie folgt einzuhalten:

- innerhalb des Lärmpegelbereichs III
ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 35 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV
ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 40 dB,
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V
ein Schalldämmmaß von erf. R_{w,res.} von mind. 45 dB.

Liegen Schlafräume (auch Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III oder darüber, sind diese mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

13.2 Schutz der Avifauna

Die Freimachung und Räumung des Baufeldes darf nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen.

Salem, den

Überlingen, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

.....
H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner

ausgefertigt:

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen

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

Jedem Baugesuch sind 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 / Grundwasserschutz

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschosse, Leitungen...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

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 so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3. Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen.

Es wird empfohlen, die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

4. Bahnlinie

Es wird auf die Nähe des Baugebietes zur Bahnlinie hingewiesen und darauf, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/ öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke gepflanzt werden.

Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.

Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegen beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.

Im Bereich des Spielplatzes ist eine Absperrung mit einem ausreichend hohen Zaun zwingend erforderlich.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A1 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721.938-5965
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.

Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszuführen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG ausgeführt werden.

5. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

6. 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, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

7. Geotechnik

Allgemein ist in der Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die bindigen, ggf. humosen Talfüllungen können einen stark setzungsanfälligen Baugrund darstellen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Immissionsschutzmaßnahmen

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der bestehenden L 205. Das Baugebiet ist durch die L 205 vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung kann sich deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

9. Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

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.

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.

- Pflanzenliste -

1. Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen, in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

Das Julius Kühn Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreichischer Weinbirne“ ausgeschlossen werden.

2. Bäume und Sträucher für die im Plan ausgewiesenen Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Sal-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

2. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Wildrosen, r. B. Rosa canina Park- und Strauchrosen		

3. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

4. Fassadenbegrünung (auch für außenliegende Treppenhäuser (Laubengänge und Aufzugsanlagen))

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicer henryi	-	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B. Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser + Farne

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

6. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Satzung

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Neufrach – Ort, 5. Änderung".

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) 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 Artikel 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 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Neufrach – Ort, 5. Änderung".

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Baukörper

Die Baukörper sind in rechteckiger und geschlossener Form zu erstellen. Gebäudeecken ohne Abstützungen sind unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind:

- Satteldächer, Walmdächer und gleich geneigte, gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehendem Hauptfirst, Dachneigung 18° - 30°,
- Satteldächer, Walmdächer 30° - 45°,
- Flachdächer, extensiv begrünt, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer, Walmdächer + Pultdächer, Dachneigung wie Hauptgebäude,
- Flachdächer, extensiv begrünt, Mindest-Substratauftrag 10 cm.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glänzende Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig, als

- Schleppgaupen, oder
- Giebel-/ giebelständige Gaupen mit Satteldach.

Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleisten-schalung,

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

Die innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zu errichtenden offenen Treppenhäuser und freistehenden Aufzuganlagen sind zur Markdorfer Straße hin punktuell gem. Pflanzenliste zu begrünen (Fassadenbegrünung). Als Rankhilfen sind offene Gitter / netze zulässig.

2.6 Farbgestaltung

Nicht zulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne, glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.7 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern soll die Gestaltung von Fassaden, Dach, Dachaufbauten und Fenster (Format, Sprosseneinteilung) einheitlich erfolgen. Es sind einheitliche Baustoffe zu verwenden.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden entsprechend der beiliegende Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Gelände- veränderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Stützmauern sind generell unzulässig.

Abgrabungen am Gebäude, die der Belichtung des Untergeschosses dienen sollen, dürfen maximal 1 m tief sein. Abgrabungen z. B. zur Erstellung von Kellerabgängen und sonstige Abgrabungen sind bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.

Dem Bauantrag sind Ansichten des Gebäudes mit dem geplanten Gelände verlauf beizufügen.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

Entlang der westlichen, südlichen und der östlichen Grenze des Plangebietes sind Lärmschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Lärmschutzwände entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sind dauerhaft zu begrünen.

Die Grundstücksgrenzen, die an die entlang der Bahnanlagen verlaufenden Flächen angrenzen, sind mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnungen zu versehen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit: 2,0 Stellplätze.

Salem, den

Überlingen, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

.....
H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner

ausgefertigt:

Salem, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
- 3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN + BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**
 - 3.1 REGIONALPLAN**
- 4. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**
- 5. ALTERNATIVENPRÜFUNG**
- 6. BESTAND / NUTZUNG**
 - 6.1 GEPLANTE SÜDUMFAHRUNG**
 - 6.2 BAUGRUNDERKUNDUNG**
 - 6.3 BODENUNTERSUCHUNG AUF NUTZUNGSBEDINGTE SCHADSTOFFE**
- 7. PLANUNG**
 - 7.1 BEBAUUNG**
 - 7.2 LÄRMSCHUTZ**
 - 7.3 ART UND MASS DER NUTZUNG**
- 8. GESCHÜTZTE ARTEN**
- 9. ERSCHLIESSUNG**
 - 9.1 FAHRVERKEHR**
 - 9.2 RUHENDER VERKEHR**
- 10. VER- UND ENTSORGUNG**
 - 10.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**
- 11. KOSTEN**
- 12. FLÄCHENBILANZ**

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilortes Neufrach der Gemeinde Salem und umfasst eine Größe von ca. 1,72 ha. Es beinhaltet die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 1566/10	- Zufahrt, Teil der Aachstraße,
Fl. St. Nr. 1566	- landwirtschaft. Nutzfläche / Grünland,
Fl. St. Nr. 1565	- landwirtschaft. Nutzfläche / Acker,
Fl. St. Nr. 1564	- landwirtschaft. Nutzfläche / Acker,
Fl. St. Nr. 1565/1	- Wegegrundstück / Zufahrt,
Fl. St. Nr. 1565/2	- Baugrundstück,
Fl. St. Nr. 1565/3	- Baugrundstück,
Fl. St. Nr. 1565/4	- Baugrundstück,
Fl. St. Nr. 274/1	- Zufahrt, Teil der Breitenstraße.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Aachstraße,
- im Westen von der Bahnlinie Radolfzell – Friedrichshafen (Bodenseegürtelbahn),
- im Osten von der Landesstraße 205 / Markdorfer Straße,
- im Süden von einem befestigten Wirtschaftsweg, der die Bahnlinie unterquert und zur Aach führt.

Das Plangebiet fällt von Nordosten in Richtung Bahndamm (Südwesten) von ca. 434,00 m ü. NN auf ca. 432,50 m ü. NN.



Lageplan (ohne Maßstab)

Bahnunterführung

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Mit ca. 2.300 Einwohnern ist Neufrach nach Mimmenhausen (ca. 3.050 Einwohner) der zweitgrößte Teilort der ca. 11.300 Einwohner zählenden Gesamtgemeinde. In den letzten Jahrzehnten hat sich Neufrach vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem beliebten Wohnort entwickelt, der neben dem Rathaus für die Gesamtgemeinde weitere wesentliche Infrastruktureinrichtungen anbietet: 4-gruppiger Kindergarten, Grundschule mit Sporthalle, Dorfgemeinschaftshaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie. Der Ort liegt verkehrsgünstig zu den Mittel- bzw. Oberzentren Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg. Der Bahnhof Mimmenhausen der Bodensee-Gürtelbahn ist mit Bus, Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichbar. Das südwestlich des Ortes gelegene Gewerbegebiet bietet eine Vielzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, neue Bauflächen künftig bevorzugt in den drei zentralen Teilorten Stefansfeld, Mimmenhausen und Neufrach auszuweisen.

Allerdings stehen in Neufrach praktisch keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Zur Stärkung der Ortskerne hat die Gemeinde Salem im Laufe des Jahres 2013 die innerörtlichen Potentiale untersucht und dabei in Neufrach einige kleinere Flächen ermittelt, deren größte das vorliegende Plangebiet ist. Alle anderen Flächen sind in Privatbesitz, ihre Verfügbarkeit kann von der Gemeinde praktisch nicht gesteuert werden. Die Flächen im Plangebiet sind Teil des seit Jahrzehnten rechtsgültigen Bebauungsplanes „Neufrach – Ort“, von dem nur Teilbereiche (z.B. an der Aachstraße) umgesetzt sind. Der Bebauungsplan weist großzügige Baugrundstücke aus, deren Zuschnitt unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr zeitgemäß ist.

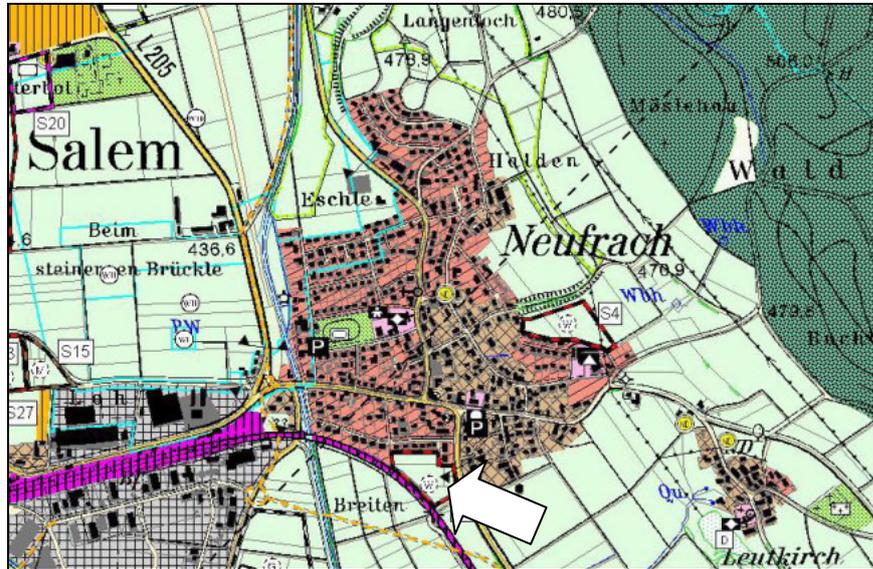
Wesentliches Planungsziel ist es, einen Beitrag zur Bildung eines kompakten Ortskerns zu leisten und ein attraktives, familiengerechtes Wohnquartier mit unterschiedlichen Angeboten zu entwickeln. So sollen neben Bauplätzen für Ein- und/oder Zweifamilienhäuser auch einige Bauflächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

Das Plangebiet schließt nahtlos an die vorhandene Bebauung an und stellt somit eine Weiterentwicklung der gewachsenen Ortslage dar.

Die Entwicklung des Wohnquartiers erfolgt über einen privaten Erschließungsträger.

3. EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

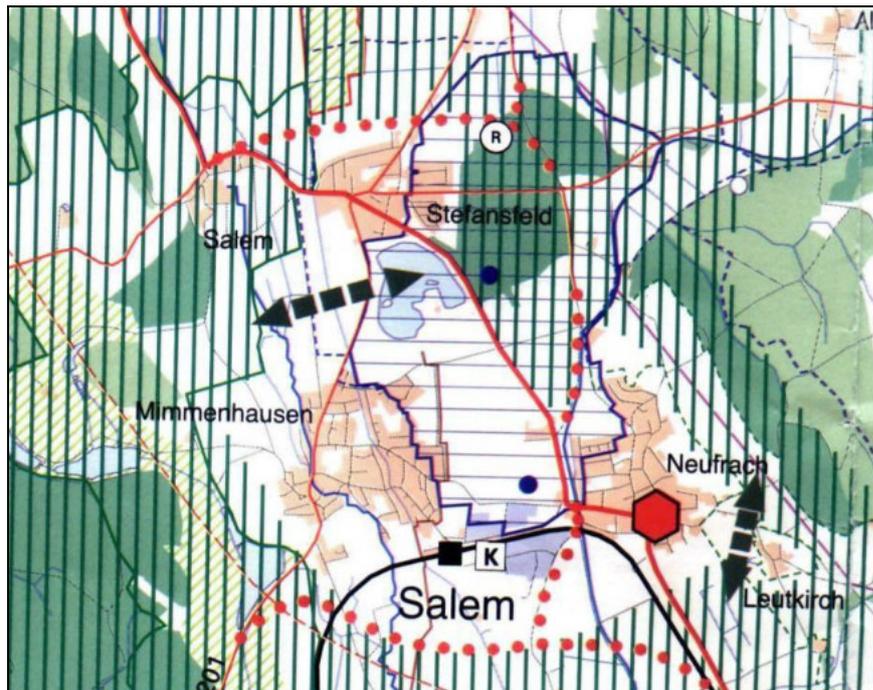
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist daher aus dem FNP entwickelt. Südlich des Plangebietes ist die vorgesehene Südumfahrung von Neufrach dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 REGIONALPLAN

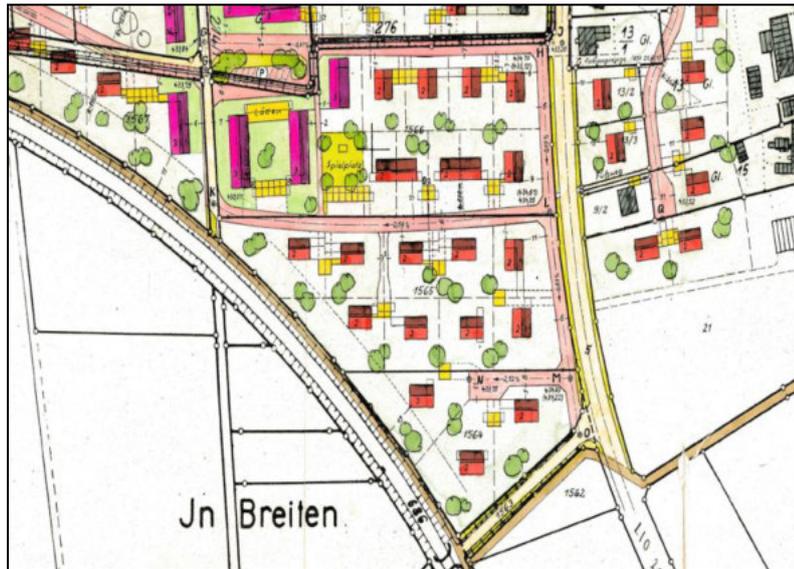
Die im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge sind von der Planung nicht berührt. Neufrach ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Südlich des Plangebietes verläuft die Trasse der geplanten Ortsumfahrung (Südumfahrung).



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

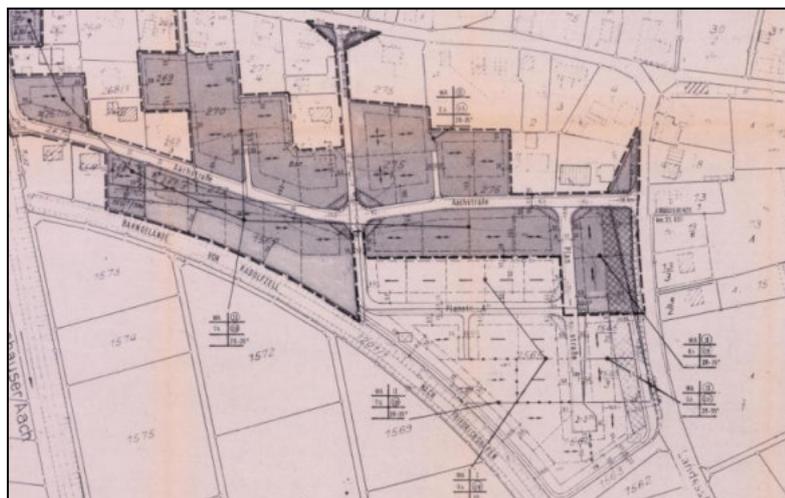
4. VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und liegt im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplans „Neufrach-Ort“. Der Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ hat für diese Fläche eine Bebauung mit zwölf 2-geschossigen Einzelhäusern, zwei 2-geschossigen Doppelhäusern und zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Erschließung war über eine Straße parallel zur Markdorfer Straße vorgesehen.



Auszug aus dem Bebauungsplan `Neufrach Ort` (ohne Maßstab)

Mit einer Änderung des Bebauungsplans „Neufrach-Ort“ (durch den Bebauungsplan „Aachstraße — Breitenstraße“) wurde die bisher direkt an die Markdorfer Straße angrenzende Erschließungsstraße aufgegeben und die Erschließung des Plangebiets durch eine Straße zwischen den Gebäuden Aachstraße 36 und 38 vorgesehen. Die südlich gelegene Fläche des jetzigen Geltungsbereichs wurde damals nicht in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen und daher nicht an die geänderte Erschließung angepasst. Eine Bebauung der Grundstücke war daher auf Grund der nicht gesicherten Erschließung nicht möglich.



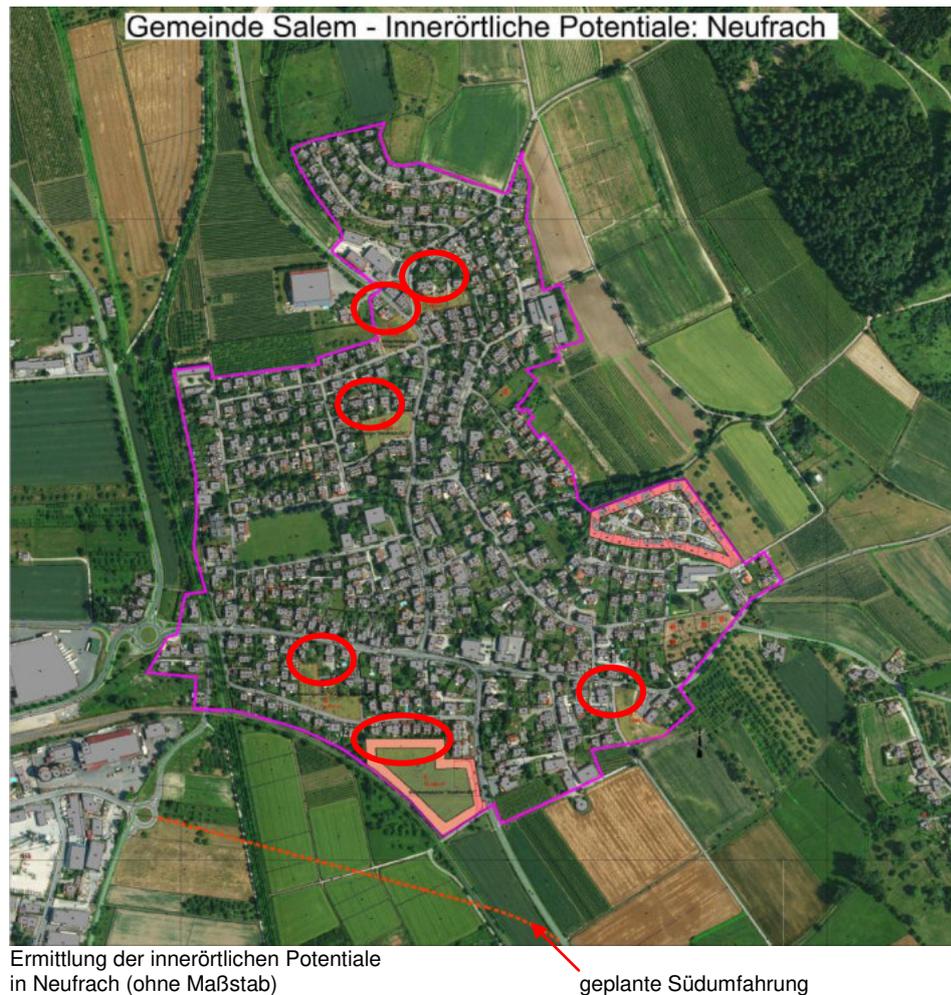
Auszug aus dem Bebauungsplan `Aachstraße-Breitenstraße` (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ enthält weder im Planteil noch im Textteil festgesetzte Ausgleichsflächen oder –maßnahmen. Durch Pflanzgebote im Planbereich der Bebauungsplanänderung „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ und die Grünfläche entlang der Bahnlinie wird eine deutlich bessere Durchgrünung des Plangebietes gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erreicht.

Im Zuge der jetzigen Planung soll die Bebauung der geänderten Erschließung angepasst und verträglich nachverdichtet werden. Der Planentwurf sieht eine Bebauung von vier Mehrfamilienhäusern und 18 Einzelhäusern (bzw. Doppelhaushälften) vor. Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Neufrach. Im Norden und Nordosten grenzt er direkt an die bestehende Bebauung entlang der Aachstraße an. Im Osten, ebenfalls direkt angrenzend, befindet sich die Markdorfer Straße, die auf der gegenüberliegenden Seite mit Wohnhäusern und einem Gasthaus bebaut ist. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an die Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn. Der Bahnkörper liegt hier auf einem ca. 2,0 m hohen Bahndamm. Das Plangebiet liegt somit gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Nachverdichtung in diesem Bereich trifft damit exakt die Zielsetzung des § 13a BauGB (siehe auch Begründung des Gesetzentwurfs zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Drucksache 16/2496, Seite 12). Auch der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht überschritten. Da somit die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Prüfung möglicher Alternativen hat aufgezeigt, dass es in Neufrach keine Bauplätze in öffentlichem Eigentum gibt. Die wenigen kartierten Baulücken (innerörtliche Potentiale) stehen derzeit nicht zur Verfügung. Das Plangebiet ist daher die derzeit einzige realistische Möglichkeit, Bauflächen auszuweisen, die auch der Bildung einer kompakten Ortslage dienen.



6. BESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet wird derzeit insgesamt landwirtschaftlich als Acker und zu einem kleineren Teil als Grünland genutzt, Flurstücksgrenzen sind nicht erkennbar. Im Norden und Osten schließt die Wohnbebauung an der Aachstraße und an der Markdorfer Straße (Erschließung über die Aachstraße) an.

6.1 GEPLANTE SÜDUMFAHRUNG

Im o. a. Luftbild ist die geplante Südumfahrung von Neufrach nachrichtlich dargestellt. Sie zweigt vom Kreisverkehrsplatz am Gewerbegebiet `Ried` ab, der wiederum über die neue Bahnunterführung an die Landesstraße 205 angebunden ist. Die Trasse der Südumfahrung liegt deutlich außerhalb des Plangebietes.

6.2 BAUGRUNDERKUNDUNG

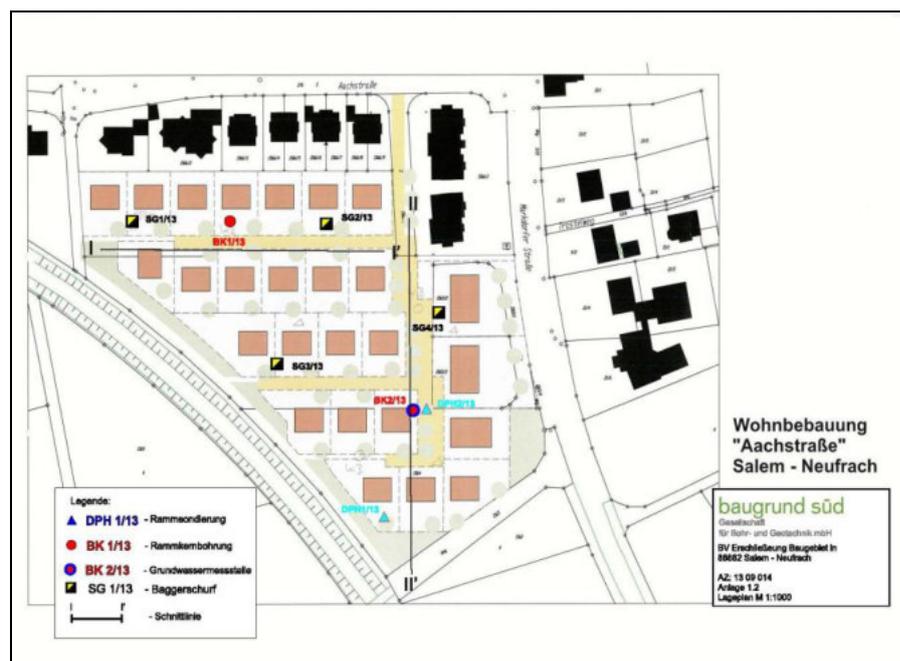
Von der Firma BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, wurde im Oktober 2013 eine Erkundung des Baugrundes durchgeführt:

„Zur Baugrunderkundung kamen am 02. und 09.10.2013 insgesamt 2 Rammkernbohrungen BK 1-2/13, bis in eine Tiefe von maximal 9 m unter GOK zur Ausführung. Die Bohrung BK 2/13 wurde zu einem 4'' - Pegel ausgebaut, an dem ein Pumpversuch durchgeführt wurde. Zur Ergänzung der Aufschlüsse wurden 4 Baggerschürfe SG 1-4/13 bis in Tiefen von ~ 2,5 - 3,3 m unter GOK ausgeführt.

Weiterhin wurden zur Ermittlung des Lagerungszustandes bzw. der Festigkeit des Untergrundes sowie zur weiteren Abgrenzung der geologischen Schichtenfolge zwei Rammsondierungen DPH 1-2/13, mit Tiefen zwischen bis 6 m und 10 m unter GOK mit der schweren Rammsonde (dynamic probing heavy) nach DIN EN ISO 22476-2 abgeteuft.

Die Lage des Untersuchungsgebietes ist in Anlage 1.1 dargestellt. Die Ansatzpunkte der ausgeführten Aufschlüsse enthält der Lageplan der Anlage 1.2.

Neben den Probenahmen für die bodenmechanischen Untersuchungen, erfolgte eine Beprobung des anstehenden Oberbodens sowie des darunter anschließenden Untergrundes über die angenommene Aushubtiefe für unterkellerte Bauwerke im Hinblick auf die Entsorgung von Aushubmaterial.“



Ermittlung Lageplan der Untersuchungen (ohne Maßstab)

2.2 Allgemeine Baugrundbeschreibung

Mit den abgeteufte Aufschlüssen kann für das projektierte Areal folgende generalisierte Schichtenabfolge zugrunde gelegt werden:

Mutterboden	(Rezent)
Auelehme/ Auesand	(Quartär / Holozän)
Verwitterungskies	(Quartär / Holozän – Pleistozän)
Talkiese/-sande	(Quartär / Pleistozän)

Im Einzelnen wurden die erkundeten Schichten mit den abgeteufte Bohrungen und Sondierungen in folgenden Schichttiefen festgestellt:

Tabelle 1: Schichtglieder und Schichttiefen aller durchgeführten Aufschlüsse (Tiefenabgabe in m bezogen auf Geländeoberkante)

	Mutterboden	Auelehme / Auesand	Verwitterungskies	Talkiese/-sande
BK 1/13	0,00 – 0,25	0,25 – 1,80	1,80 – 2,40	2,40 – 6,00*
BK 2/13	0,00 – 0,15	0,15 – 1,30	--	2,10 – 9,00*
SG 1/13	0,00 – 0,30	0,30 – 1,60	1,60 – 2,00	2,00 – 3,20*
SG 2/13	0,00 – 0,20	0,20 – 1,90	--	1,90 – 3,10*
SG 3/13	0,00 – 0,25	0,25 – 1,80	1,80 – 2,35	2,35 – 3,20*
SG 4/13	0,00 – 0,20	0,20 – 2,10	2,10 – 2,90	2,90 – 3,30*
DPH 1/13**	0,00 – 0,20	0,20 – 2,30	--	2,30 – 6,00*
DPH 2/13**	0,00 – 0,20	0,20 – 2,00	2,00 – 9,00	2,00 – 9,00*

* Endtiefe Bohrung, Rammsondierung, Baggerschurf

** Da es sich bei Rammsondierungen um ein indirektes Aufschlussverfahren handelt (keine Bodenförderung), sind die Schichtgrenzen als Interpolation zu betrachten

3 Geotechnisches Baugrundmodell

3.1 Bautechnische Beschreibung der Schichten

Durch Interpolation der punktuellen Aufschlüsse wurde unter Berücksichtigung der geologischen Zusammenhänge ein räumliches Baugrundmodell entwickelt. Der Aufbau, die Zusammensetzung sowie die bautechnischen Eigenschaften des Untergrundes werden nachfolgend beschrieben. Das für das Bauvorhaben zugrunde gelegte Baugrundmodell ist dabei zusammenfassend in den Anlagen 2.1-2 dargestellt.

Mutterboden

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird von einer 0,2 – 0,4 m mächtiger Mutterbodenaufgabe bedeckt. Bodenmechanisch handelt es sich überwiegend um einen schwach tonigen, sandigen, humosen Schluff. Gemäß der manuellen Prüfung besitzt dieser Boden eine sehr weiche Konsistenz. Dies spiegelt sich in den gemessenen Schlagzahlen von $N_{10} = 0 - 1$ wieder.

Der Mutterboden ist als nicht tragfähig und als äußerst frost- und witterungsanfällig einzustufen. Dieser darf nur für statisch nicht relevante Zwecke zur Geländeangleichung benutzt werden. Nach DIN 18300 wird der Mutterboden der Bodenklasse 1 zugeordnet.

Auelehme / Auesand

Unter dem Oberboden folgen Auelehme bzw. auch Auesande. Auelehme wurden in den Baggerschürfen SG 1/13; SG 3/13 und SG 4/13 erkundet. In SG 2/13 sowie in den beiden Bohrungen traten keine Auelehme auf; dafür wurde in BK 1/13 anstelle des Auelehmes eine Auesandlage festgestellt. Auelehme bzw. Auesand wurden bis in Tiefen von 1,6 – 2,1 m unter GOK festgestellt.

Aus bautechnischer Sicht handelt es sich bei dem Auelehm überwiegend um schwach tonige bis schwach feinsandige Schluffe, die nach Ansprache des Bohrgutes sowie nach den Schlagzahlen der schweren Rammsondierungen eine weiche - steife Konsistenz

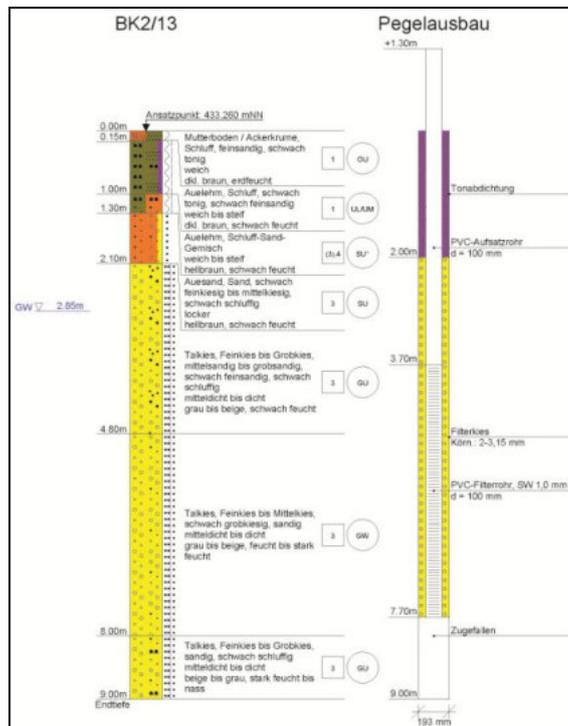
aufweisen. Die Auesande sind nach den Ergebnissen der schweren Rammsondierung als locker gelagert einzustufen. Bodenmechanisch sind derartige Böden weniger tragfähig und stärker setzungsempfindlich. Nach DIN 18 300 liegt die Bodenklasse 4 vor.

Verwitterungskies

Unter dem Auelehm folgen Verwitterungsböden in Form von Verwitterungskies, deren Basis zwischen 2,0 – 2,9 m unter GOK liegt. Der Verwitterungskies setzt sich aus einem gelbbraunen – beige gefärbten, schluffigen, schwach tonigen, sandigen Kies zusammen. Die Lagerungsdichte ist anhand der Ergebnisse der schweren Rammsondierungen mit Schlagzahlen von N10 ~ 5 - 8 (N10 entspricht Anzahl der Schläge pro 10 cm Eindringtiefe des Sondiergestänges) als locker - mitteldicht einzustufen. Bodenmechanisch sind die verwitterten Kiese ausreichend - gut tragfähig und weniger setzungsempfindlich. Nach DIN 18 300 liegt die Bodenklasse 3 (4) vor.

Talkiese/-sande

In allen Aufschlüssen wurden die Talkiese erreicht. In Bohrung BK 2/13 wurden Talkiese bis in eine Tiefe von 9 m unter GOK nachgewiesen. Die zugehörige DPH 2/13 weist Talkiese bis min. 10 m nach; es ist davon auszugehen, dass die Basis der Talkiese mehrere m tiefer liegt. Die Talkiese sind wenige m unter GOK wasserführend. Die Talkiese bestehen aus einem sandigen, schwach schluffigen Kies mit tlw. Steinbeimengungen von grauer Farbe. Die Talkiese liegen laut den Schlagzahlen der schweren Rammsondierungen (N10 = durchschnittlich ~ 10) sowie den Beobachtungen des Bohrfortschrittes im gründungsrelevanten Tiefenbereich in mitteldichter Lagerung vor. Die Kiese bilden entsprechend ihrer Lagerungsdichte einen gut tragfähigen Untergrund. Nach DIN 18 300 sind die Kiese der Bodenklasse 3 zuzuordnen. Erfahrungsgemäß muss in den Kiesablagerungen immer wieder mit Steinen bis zur Blockgröße gerechnet werden (Bodenklasse 5).



5 Hydrogeologie

5.1 Grundwasserverhältnisse

Während der Baugrunduntersuchung konnte in allen Baggerschürfen sowie in den Bohrungen mit Erreichen der Talkiese ein Zulauf von Wasser beobachtet werden. Die Bohrung (BK 2/13) wurden zur Durchführung eines Kurzpumpversuches sowie für weitere Wasserstandsmessungen zu einer 4 - Zoll - Grundwasserbeobachtungsmessstelle ausgebaut.

Die während der Erkundungsarbeiten beobachteten Wasserstände sind in Tabelle 7 aufgeführt.

Tabelle 7: Wasserspiegelhöhen während der Erkundungsbohrungen

Aufschluss	Grundwasserspiegel* m unter GOK	Grundwasserspiegel* m ü. NN
BK 1/13	3,00	430,62
BK 2/13	2,85	430,41
SG 1/13	3,10	430,49
SG 2/13	3,10	430,52
SG 3/13	3,10	430,35
SG 4/13	3,20	430,40

*Beobachtungsdatum 02.10.2013

Bei den angetroffenen Wasserspiegeln handelt es sich um ein nicht gespanntes, freies Grundwasser innerhalb der als Porengrundwasserleiter fungierenden Talkiesvorkommen. Von einem im Planungsgebiet weitgehend einheitlichen Grundwasserstand ist auszugehen. Nach Mitteilung durch das Amt für Wasser und Bodenschutz, Landratsamt Bodenseekreis, liegen Pegelschwankungen in dem NO des Standortes nächstliegenden Beobachtungspiegel (BBR 2 Neufrach Salem) bei maximal 1,81 m innerhalb des Beobachtungszeitraumes 1991 – 2009.

Geht man davon aus, dass der im Oktober 2013, im Zuge der Erkundung gemessene Wasserstand, aufgrund der Jahreszeit, einem eher niedrigen Wasserstand entspricht, so ergibt sich für einen Maximalwasserstand am Standort ein rechnerischer Wert von etwa 432,2 m ü. NN.

In der zum Pegel ausgebauten Bohrung BK 2/13 wurde zur Feststellung der Durchlässigkeitsverhältnisse und der Ergiebigkeit des wasserführenden Untergrundes ein Kurzpumpversuch durchgeführt. Das Protokoll des Pumpversuches ist in Anlage 5 enthalten. Die Durchlässigkeit des mit dem Pegel verfilterten Talkieses wurde dabei mit $k_f \sim 1,3 \times 10^{-03}$ m/s bestimmt.

Der Abgleich mit den Ergebnissen der anhand der Kornverteilungsanalysen durchgeführten Durchlässigkeitsbestimmungen nach Kapitel 3.2 bestätigt mit den Labormesswerten von $k_f = 2,2 \times 10^{-03}$ und $2,7 \times 10^{-03}$ die o.g. im Feldversuch ermittelte Durchlässigkeit. Nach DIN 18130 handelt es sich damit um einen stark durchlässigen Boden.

6 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.

Nach DWA A - 138 (April 2005) sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen $k_f = 1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1,0 \times 10^{-6}$ m/s liegen. Die Mächtigkeit des Sickertraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 1,0 \times 10^{-6}$ m/s ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abgeleitet werden müssen.

Wie die Ergebnisse der Durchlässigkeitsbestimmungen zeigen, stehen mit den wasserführenden Schichten der Talkiese im gesamten Baugebiet gut durchlässige Böden an. Voraussetzung für die Versickerung ist allerdings, dass die überlagernden Auelehme wie auch die Verwitterungskiese mit bindigem Anteil jeweils vollständig durchstoßen werden um eine Anbindung an die gut durchlässigen Talkiese herzustellen.

Die Einrichtung von Versickerungsanlagen ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

8 Entsorgungstechnische Aushubvorbewertung

Zur Überprüfung eines entsorgungstechnisch relevanten Schadstoffgehaltes von anfallendem Aushub erfolgte eine orientierende chemische Untersuchung nach den Parametern der VwV Boden BW.

Beprobte wurde der anstehende Oberboden (Mutterboden) über den Tiefenbereich 0,0 – 0,2 m unter GOK sowie der Untergrund über den anzunehmenden Aushubtiefenbereich von 0,2 – 2,0 m unter GOK. Die Beprobung wurde in Anlehnung an die LAGA – Empfehlungen durchgeführt.

Für die Analytik wurden zwei Mischproben zusammengestellt; dabei repräsentiert die Mischprobe MP (Mutterboden) 0,0 – 0,2 m BK 1+2 den anstehenden Oberboden bis 0,2 m Tiefe. Die MP (BK 1/13 – 2/13) 0,2 – 2,0 m repräsentiert den Aushub über den Tiefenbereich von 0,2 – 2,0 m. Die Proben wurden an das chemische Labor Agrolab, Bruckberg überstellt.

Das Analyseergebnis wurde anhand der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden – Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, bewertet.

Die Mischprobe MP (Mutterboden) 0,0 – 0,2 m BK 1+2 weist eine geringfügige Belastung im Feststoff durch Cyanide ges. und Kupfer im Eluat auf. Demnach wäre das Material der Verwertungskategorie Z 1.1 zuzuweisen. Wir empfehlen aufgrund der nur geringfügig über dem Z 0 - Wert liegenden Befunde im Zuge der Baufeldfreimachung eine Nachanalytik an einer größeren Aushubkubatur in Form eines Haufwerkes durchführen zu lassen um den bisherigen Analysenwert zu überprüfen.

Das Analyseergebnis lässt für die Mischprobe MP (BK 1/13 – 2/13) 0,2 – 2,0 m für die untersuchten Feststoff- wie auch Eluatparameter keine Beaufschlagung durch Schadstoffe hinsichtlich einer Verwertung erkennen. Somit ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Verwertung des durch die Proben gekennzeichneten anfallenden Aushubes in der Verwertungskategorie Z 0 möglich.

Die bisher vorliegende Analytik und Bewertung stellt in der Form als zusammengefasste Mischbeprobung eine orientierende Untersuchung mit stichprobenartigem Charakter dar. Es ist somit nicht gänzlich auszuschließen, dass im Zuge des Aushubes auch anderweitiges schadstoffhaltiges Material angetroffen wird.“

**Auszüge aus: „Geotechnischer Bericht zum BV Erschließung Baugebiet “
Aachstraße“ in 88682 Salem – Neufrach, BauGrund Süd, Oktober 2013**

6.3 BODENUNTERSUCHUNG AUF NUTZUNGSBEDINGTE SCHADSTOFFE

Zwischenzeitlich wurde von der Fa. HPC AG, Ravensburg, eine ergänzende Bodenuntersuchung hinsichtlich möglicher nutzungsbedingter Schadstoffe durchgeführt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *dass die Z 0-Zuordnungswerte nach VwV Boden-erwertung sowie die Vorsorge- und Prüfwerte nach BBodSchV für die untersuchten Parameter Kupfer und Cyanide eingehalten sind,*
- *dass die Kupfer- und Cyanid-Konzentrationen im Eluat unter der Bestimmungsgrenze lagen,*
- *dass sich hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Boden – Grundwasser keine Hinweise auf eine Gefahrenlage ergaben,*
- *dass die Verwertung des humosen Oberbodens keinen Einschränkungen unterliegt*

und

- *dass die Verwertung des Unterbodens schadstoffseitig keinen Einschränkungen unterliegt.*

Auszüge aus: „BG Neufrach – Ort, 5. Änderung, Salem – Neufrach, Bodenuntersuchung hinsichtlich nutzungsbedingter Schadstoffe“ HPC AG, Ravensburg, 27.02.2014

Zusammenfassend kann also festgehalten werden:

- Der Baugrund weist ab einer Tiefe von i. M. ca. 2,00 m unter GOK eine ausreichende bis gute Tragfähigkeit auf,
- Grundwasser wird ab einer Tiefe von ca. 2,85 m unter GOK angetroffen
- Die anstehenden Böden weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf,
- die Untersuchung auf Schadstoffe kommt zum Ergebnis, dass Verwertung des anfallenden Aushubs in der Verwertungskategorie Z 0 möglich ist.

7. PLANUNG

7.1 BEBAUUNG

Der städtebauliche Entwurf sieht die Erschließung über die Aachstraße vor. Eine Anliegerstraße führt zum zentral gelegenen Quartiersplatz. Von diesem zweigt eine Straße nach Westen ab und führt wieder zur Aachstraße. Eine kleine Stichstraße erschließt 4 westlich gelegene Baugrundstücke. Entlang dieser Verkehrsflächen sind insgesamt 18 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 4 Flächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Die Gebäude bilden kleinere Gruppen; dieser gewünschte städtebauliche Aspekt wird durch die Drehung der Firstrichtung bei den westlichen und östlichen Gebäuden verstärkt.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

7.2 LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn und der geplanten Südumfahrung wurde für das Plangebiet vom Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, eine schalltechnische Berechnung mit der Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erarbeitet. Diese sind geschossweise dargestellt. Dabei zeigt sich, dass ein großer Teil des Plangebietes innerhalb der Lärmpegelbereiche III – V liegt, und zwar beim Prognosefall 0 – 2025 wie auch beim Prognosefall A- 2025 (höhere Frequentierung der Bahnlinie und Südumfahrung Neufrach).

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden auch mögliche Auswirkungen einer entlang der Bahnlinie verlaufenden Lärmschutzwand überprüft. Mit einer solchen Wand ließe sich die Lärmbelastung zwar spürbar reduzieren, die Wand müsste aber eine Länge von ca. 400 m und eine Höhe von bis zu 9,90 m über den festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen aufweisen. In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, die ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Errichtung einer (auch städtebaulich nicht vertretbaren) Lärmschutzwand mit 9,90 m Höhe kann daher verzichtet werden.

Stattdessen werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 erforderlich, die als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind.

In Ergänzung der passiven Maßnahmen sind die direkt an der Bahnlinie gelegenen Gebäude so gestellt, dass im Rahmen der Grundrissgestaltung die Haupt-Wohnrichtung zur lärmabgewandten Seite orientiert werden kann. Insbesondere die Stellung des nordwestlich gelegenen Mehrfamilienhauses führt zu einer Abdeckung der Lärmquelle und zu verminderten Immissionen für die anschließende nördliche Bauzeile. Diese Wirkung ist durch entsprechende Berechnungen des Ing.-Büros Langenbach belegt, die südliche Gebäudekante wird daher mit einer Baulinie festgesetzt.

7.3 ART UND MASS DER NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Dieser Gebietstyp entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Neufrach - Ort“, dem vorhandenen und dem angestrebten Nutzungscharakter, sowie der Umgebungsbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**

und der

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO.**

Beide Werte liegen für die kleinstrukturierte Ein- und Zweifamilienhausbebauung zugunsten einer zusammenhängenden Freiraumstruktur deutlich unterhalb der Höchstwerte gem. BauNVO.

Für den Geschosswohnungsbau im Nordwesten des Plangebietes und entlang der Markdorfer Straße ist die Grundflächenzahl mit 0,4 angesetzt, um dort die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen realisieren zu können. Zugunsten autofreier, attraktiver Freiflächen kann die zulässige Grundflächenzahl mit den Grundflächen der Tiefgaragen gem. § 19 (4) Nr. 3. Überschritten werden.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zugunsten flexibler und familiengerechte Wohnungsgrundrisse sowie einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke ist die zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben. In einem Teilbereich des Bebauungsplanes kann zusätzlich ein eingeschossiger Bauteil vorgelagert werden. Bei den Geschoss-Wohnungsbauten ist jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Diese wird durch eine Mindest-Wandhöhe und eine maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Die Mindest-Wandhöhe soll allzu große Sprünge bei der Höhenentwicklung der Gebäude verhindern. Sie beträgt bei der zweigeschossigen Bebauung 6,00 m, die eingeschossigen Bauteile müssen mindestens 3,00 m hoch werden. Die maximale Gebäudehöhe ist für die Ein-/Zweifamilienhäuser mit 7,50 m festgesetzt. Dadurch entstehen ruhige Bauformen ohne ausbaubares Dach und ohne Dachaufbauten.

Bei den Geschosswohnungsbauten beträgt die maximale Höhe 10,50 m bei Flachdachgebäuden und 11,50 m bei geneigten Dächern, so dass hier ein drittes Nicht-Vollgeschoss möglich wird.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen/ Baufenster eindeutig definiert und kann durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden. In Richtung Markdorfer Straße / L 205 ist zugunsten attraktiver Freiflächen auf der lärmabgewandten Seite ein reduzierter Anbauabstand von 15,0 m eingehalten.

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

als offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht dem Bedarf und dem angestrebten Gebietscharakter.

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

Zur Vermeidung einer zu starken, gebietsunverträglichen Nutzung sind für den Bereich der Ein-/ Zweifamilienhäuser maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude vorgeschrieben. Damit sind unterschiedliche Wohnformen möglich (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen), ohne dass die relativ kleinen Baugrundstücke übernutzt würden.

Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und damit auf den Anteil befestigter Flächen.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) BauGB**

Diese Rechte dienen der Erschließung der östlichen Bauzeile (Geschoss-Wohnungsbau), da die Zufahrt über die L 205 / Markdorfer Straße nicht zulässig ist.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) BauGB**

Stellplätze, Garagen und Carports sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen – möglich sein.

- **Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) BauGB**

Im Plangebiet sind Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Sie dienen der Errichtung einer Energiezentrale mit einer Grundfläche von maximal 8 x 4 m, mit der das gesamte Wohnquartier versorgt werden soll und der Errichtung außenliegender Treppenhäuser (Laubengänge und Aufzugsanlagen zwischen den Geschosswohnungsbauten. Diese wirken abschirmend zur Markdorfer Straße hin und sind flächig zu begrünen, so dass zwischen den Häusern begrünte Bauteile als gliedernde Elemente entstehen.

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

Sie dienen der Gliederung des Quartiersplatzes und der weiteren Verkehrsflächen sowie der Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Innerhalb dieser Bereiche sind zudem Flächen für die Regenwasser-Bewirtschaftung ausgewiesen.

- **Pflanzgebote für Bäume gem. § 9 (1) BauGB**

sind entlang der Erschließungsflächen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Pflanzgeboten ist je 300 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Damit soll eine Mindeststruktur entwickelt werden.



Rechtsplan (ohne Maßstab), Stand: Januar 2016

- **Örtliche Bauvorschriften**

werden für das Plangebiet erlassen, um die Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung und ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten.

Sie betreffen insbesondere

- **die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung**

und sollen zu einem harmonischen und ruhigen Erscheinungsbild der zwei Bauzeilen führen.

Die zulässige Dachneigung wird für die Ein-/ Zweifamilienhäuser auf 18° - 30° festgesetzt. Im Zusammenhang mit der zweigeschossigen Bauweise führt dies zu einer ruhigen Dachlandschaft ohne Aufbauten und/oder Einschnitte. Flächdächer sind mit extensiver Begrünung zulässig.

Für die Mehrfamilienhäuser sind in Anlehnung an den Bestand entlang der Aach- und der Markdorfer Straße auch steilere, ausbaubare Dächer möglich.

- **Antennen + elektrische Freileitungen**

Die Zahl der zulässigen Antennen je Gebäude soll begrenzt werden. Niederspannungsleitungen sind generell unzulässig, da sie den angestrebten Gebietscharakter und den städtebaulichen Gesamteindruck empfindlich beeinträchtigen würden.

- **Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der Lebensrealität im ländlichen Raum sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Tatsächlich sind bei den meisten Haushalten mindestens 2 PKWs vorhanden. Die Anbindungen an den ÖPNV sind meist nicht so komfortabel, dass Haushalte auf einen PKW verzichten können. Auf Gemarkung Neufrach befinden sich zwar zwei Lebensmitteldiscounter), die aber am Ortsrand liegen und von der Wohnbebauung des Ortsteils Neufrach nur sehr begrenzt fußläufig erreichbar sind. Für die Grundversorgung sind die Haushalte daher regelmäßig auf ein Fahrzeug angewiesen. Trotz einer guten Ausstattung der Gemeinde mit Gewerbebetrieben vor Ort (insbesondere im Gewerbegebiet Neufrach) hat die Gemeinde Salem eine hohe Anzahl von Berufsauspendlern (3.231 Berufsauspendler bei insgesamt 4.156 Beschäftigten am Wohnort, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Aus diesen Gründen sind in der Regel mindestens 2 PKWs pro Haushalt notwendig.

Die Erschließungsstraßen in der Gemeinde Salem sind in der Regel maximal 5,0 m breit. Bei einer durchschnittlichen PKW-Breite von über 2,0 m (z. B. VW Golf mit 2,05 m) verbleibt somit keine ausreichende Restfahrbahnbreite von über 3,0 m. Damit besteht ein gesetzliches Parkverbot nach § 12 StVO. Die Erschließungsstraße steht daher als Parkraum für einen ständigen oder auch nur zeitweisen (Besucherparkplätze) Mehrbedarf an Stellplätzen nicht zur Verfügung. In der vorliegenden Planung werden zwar zusätzliche Besucherstellplätze in Form von öffentlichen Stellplätzen zur Verfügung gestellt, trotzdem sind für den ständigen Bedarf mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich.

In Erschließungsstraßen, die über eine ausreichende Breite verfügen oder wenn Fahrzeuge trotz zu geringer Straßenbreite ihren PKW im Straßenraum abstellen, führt dies zu erheblichen Beeinträchtigungen und zu einem erhöhtem Gefahrenpotential, insbesondere während der Winterdiensttätigkeiten. Dies ist auch an den häufigen Beschwerden durch Bürger und Fahrer der Winterdienstfahrzeuge zu erkennen.

Durch den in § 1a Abs. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem damit verbundenen absoluten Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kommt es - wie auch in der vorliegenden Planung - zu einer weiteren Nachverdichtung im Innenbereich und somit einem weiteren Stellplatzdruck auf die nachverdichteten und umliegenden Wohngebiete. Vermehrt werden PKWs auf öffentlichen Straßen, teilweise auch in nicht eingefriedeten öffentlichen Grünanlagen geparkt. Die Erschließungsstraßen sind hierauf nicht ausgelegt. In den meisten Fällen fehlt es an der ausreichenden Breite. Unter anderem deswegen wird bei vielen Erschließungsstraßen beim Parken der begleitende Gehweg (unzulässigerweise) in Anspruch genommen.

8. GESCHÜTZTE ARTEN

Bei mehreren Begehungen ab Frühsommer bis zum Herbst des Jahres 2013 konnten im Plangebiet – mit Ausnahme einiger heimischer Vogelarten – keine geschützten Arten festgestellt werden. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Ausstattung ist das Plangebiet weder als Nahrungs- noch als Bruthabitat einzustufen. Diese dürften für die angetroffenen Arten vielmehr in den umliegenden Gartenstrukturen und entlang der westlich des Bahndamms gelegenen Seefelder Aach zu finden sein.

Als Vorsichtsmaßnahme ist im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die Freimachung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen darf.

Beim Vollzug des Bebauungsplanes sind Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nicht zu erwarten.



Blick von Süden in das Plangebiet, ganz links der Bahndamm, im Hintergrund die Bebauung an der Aachstraße

9. ERSCHLIESSUNG

9.1 GEH- UND FAHRVERKEHR

Die Erschließung der nördlichen Bauzeile erfolgt ausschließlich über die ausreichend ausgebaute Aachstraße und eine zentrale Zufahrt, die in das Quartier führt. Die nordwestlich gelegene Baufläche (Geschosswohnungsbau) wird über eine eigene Zufahrt von der Aachstraße erschlossen. Zwischen dieser Zufahrt und der Erschließungsstraße ist eine Verbindung als Notzufahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge etc. ausgewiesen. Parallel zur Markdorfer Straße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Quartiersplatz aus dargestellt, da die dort

ausgewiesenen Bauflächen nicht direkt von der Straße aus erschlossen werden können.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen im Quartier soll mit Baumpflanzungen und Aufpflasterungen so erfolgen, dass ein verkehrsberuhigter, vielfältig nutzbarer Bereich entsteht.

Zwischen den Bauflächen sind Gehwege ausgewiesen, die auf einen Weg führen, der parallel zur Bahnlinie führt. So entsteht ein attraktives Wegenetz mit kurzen Verbindungen.

9.2 RUHENDER VERKEHR

Alle erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Für die östlich gelegenen Geschosswohnungsbauten werden teilweise Tiefgaragen erforderlich.

Zusätzlich sind im Rechtsplan des Bebauungsplanes 18 öffentliche Pkw-Stellplätze entlang der Erschließungsflächen ausgewiesen.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal führen direkt durch das Plangebiet. Beide Kanäle würden jedoch innerhalb der privaten Bauflächen liegen, so dass deren Verlegung in das öffentliche Straßennetz vorgesehen ist.

Die Müllentsorgung ist so vorgesehen, dass das Fahrzeug in die zentral gelegene Erschließungsstraße bis nach Süden und in die obere Stichstraße einfährt, wo entsprechende Wendeanlagen ausgewiesen sind (Vorschlag der AWB – Abfallwirtschaft Bodensee GmbH). Die Müllbehälter aus der unteren kleinen Stichstraße werden zur Erschließungsstraße gebracht, wo entsprechende Flächen ausgewiesen sind.

10.1 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Anfallendes Oberflächenwasser soll gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wassergesetzes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und möglichst versickert werden. Die anstehenden Böden weisen zwar grundsätzlich gute Versickerungseigenschaften auf, allerdings müssen die überlagernden Auelehme und Verwitterungskiese vollständig durchstoßen werden um die Talkiese zu erreichen. Um den vorhandenen Regenwasserkanal zu entlasten und die erforderlichen Retentionsflächen zu reduzieren, sind für alle Baugrundstücke abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen verbindlich vorgeschrieben. Deren Notüberläufe können dann in Retentions- und Ableitungsmulden eingeleitet werden, die am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen sind.

Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird vom Ingenieurbüro Langenbach, Sigmaringen, erarbeitet und mit dem Landratsamt abgestimmt.

11. KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen neben den Planungskosten weitere Kosten für die Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die Begrünung. Sie sind derzeit noch nicht exakt zu beziffern und werden von einem Erschließungsträger übernommen. Die Gemeinde Salem wird mit diesem Träger einen Vertrag abschließen, in dem Ausbaustandards, die Übergabe der Einrichtungen, zeitliche Abläufe und andere Modalitäten der Planung geregelt sind.

12. FLÄCHENBILANZ

In der vorliegenden Planung sind folgende Flächen ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	11.806 m ²	=	68 %
Straßenfläche	2.726 m ²	=	16 %
Gehwege	506 m ²	=	3 %
Öffentliche Grünflächen	2.270 m ²	=	13 %
Gesamt	17.308 m ²	=	100 %

Salem, den

Überlingen, den

.....
Manfred Härle,
Bürgermeister

.....
H. Hornstein,
Freier Landschaftsarchitekt + Stadtplaner