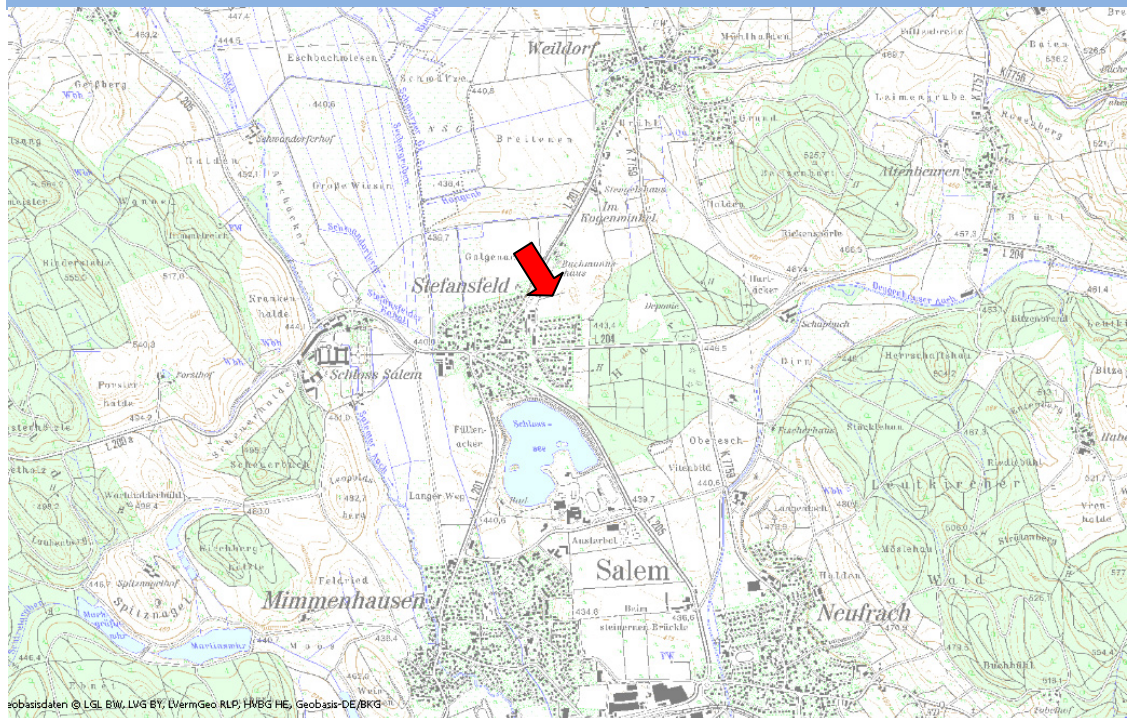


Bebauungsplan

‘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

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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

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 planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

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

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

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) 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),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- 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 Geschossflächenzahl (§ 19 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

- 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.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

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

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.

1.2.4.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt

- im WA 1 + WA 2 = WH max = 6,00 m
- im WA 2 bei dreigeschossiger Bauweise = WH max = 9,00 m, wenn das dritte Geschoss an einer Fassaden-Längsseite einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweist (Staffelgeschoss).

1.2.4.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt

- im WA 1 = FH max = 9,50 m
- im WA 2 = FH max = 10,50 m.

1.2.5 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 Grundstücksfläche (§ 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 Hauptfistrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfistrichtungen zu erstellen.

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 Toröffnern 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 Kielboote 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:

- Anliegerstraße,
- öffentliche Parkfläche,
- Fußweg.

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,
- begrünte Mulden für die Rückhaltung des Niederschlagswassers,
- Randbepflanzung als Standorte für Baum- und Strauchpflanzungen,
- Verkehrsbegleitgrün

ausgewiesen.

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

Im Plangebiet ist eine private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Standort für eine bestehende freiwachsende Hecke entlang der Grundstücksgrenze von Fl. St. Nr. 455/9

ausgewiesen.

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.

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 Sträucher 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 und Sträuchern
(§ 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 Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Kompensationsmaßnahmen 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, Flst.-Nr. 123/1 + 130, Gemarkung Neufrach, zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers.

10.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

10.3 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Auf der im Norden des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zwischen dem Baugrundstück Nr. 6 und dem angrenzenden Mischgebiet 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.

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

Auf jedem Baugrundstück sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3 m³ je 100 m² angeschlossener 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.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten.

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

12.1 Lärmschutz

Im zeichnerischen Teil sind entlang der Landesstraße 201 sowie zwischen dem ausgewiesenen Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet Flächen für die Anlage eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand ausgewiesen.

Salem, den

.....

M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....

M. Härle, 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 / Grundwasserschutz

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung 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 Rohrgräben o.ä. abzudichten.

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 (Hinterbeton) 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

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Stadtbirne
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

2. Bäume 3. Ordnung für Haus - und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium („Plena“)	-	Vogelkirsche (gefülltbl.)
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix alba	-	Silber-Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide

4. Obst-Hochstämme für Hausgärten

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

5. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen in Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Wildrosen, z.B.		
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

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>Bauern-Jasmin</u>
<u>Taxus baccata</u>	-	<u>Eibe</u>
<u>Strauchrosen</u>		

7. Geschnittene Hecken für Hausgärten

<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>Cornus 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 macrophylla</u>	-	<u>Pfeifenwinde</u>
<u>Clematis montana</u>	-	<u>Anemonen-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, Blauregen</u>
Darüber 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>Rosen, bodendeckende</u>		
<u>Vinca minor</u>	-	<u>Immergrün</u>
heimische Stauden, z.B.		
<u>Lamium maculatum</u>	-	<u>Goldnessel</u>
<u>Ranunculus acris</u>	-	<u>Hahnenfuß*</u>

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

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO 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 (LBO) 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 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1). 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 LBO)

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener Form zu erstellen.

2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung 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:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach,
- Kastengauben.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben 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 LBO)

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 $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite bzw. des Fassadenabschnittes und eine Gesamthöhe von 40 cm nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m² Größe.

Je werbender Einrichtung ist nur 1 Werbung zulässig.

Automaten sind im Freibereich nicht zulässig.

4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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 LBO)

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 wasserdurchlässigen 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 LBO)

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Salem vom 29.04.2014.

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Salem, den

.....
M. Härle, Bürgermeister

Begründung

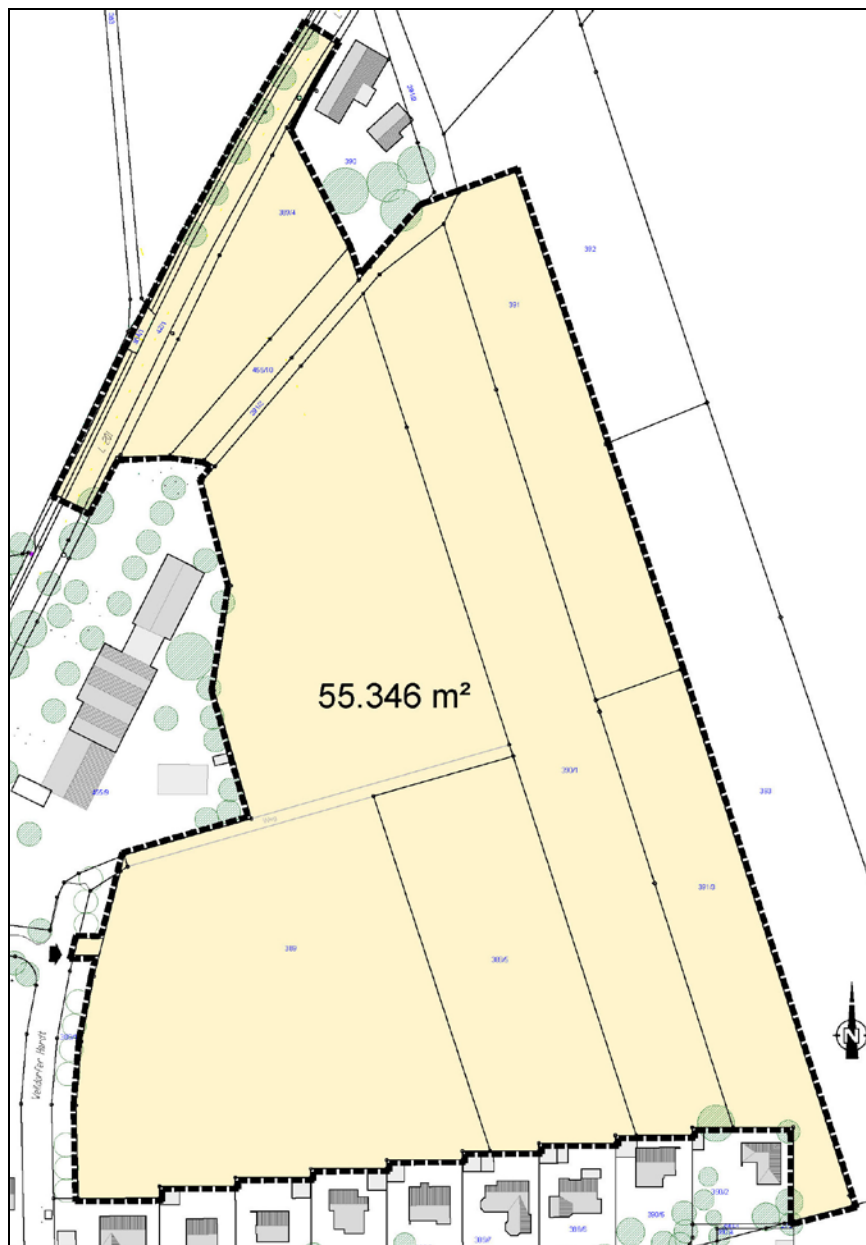
Inhalt

- 1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
 - 2.1 LEITBILD DER GEMEINDE SALEM**
 - 2.2 ALTERNATIVENPRÜFUNG**
- 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
+ EINORDNUNG 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 PLANUNGSINHALTE**
 - 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 5.1.2 BEBAUUNG**
 - 5.1.3 ERSCHLIESSUNG**
 - 5.1.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 5.1.5 WEITERE FESTSETZUNGEN**
 - 5.1.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 6. LÄRMSCHUTZ**
- 7. VER- UND ENTSORGUNG**
- 8. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE
ARTEN**
- 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. 5,537 ha. Es grenzt im Norden unmittelbar an das Wohngebiet 'Weildorfer Hardt' an und beinhaltet die Grundstücke:

Flst.-Nr. 389	-	landwirtschaftl. Fläche / Acker
Fl. St. nr. 389/5	-	landwirtschaftl. Fläche / Acker
Fl.St. Nr. 390/1	-	landwirtschaftl. Fläche / Acker
Fl.St. Nr. 391	-	landwirtschaftl. Fläche / Acker
Fl.St. Nr. 391/2 (Teil)	-	Wirtschaftsweg
Fl.St. Nr. 455/10	-	landwirtschaftl. Fläche / Grünland
Fl.St. Nr. 389/4	-	landwirtschaftl. Fläche / Grünland
Fl.St. Nr. 391/3	-	landwirtschaftl. Fläche / Acker
Fl.St. Nr. 384/1	-	Weg
Flst.-Nr. 389/13 (Teilfläche)	-	Hecke
Fl.St. Nr. 42/1 (Teil)	-	Landesstraße 201 – Heiligenberger Straße.

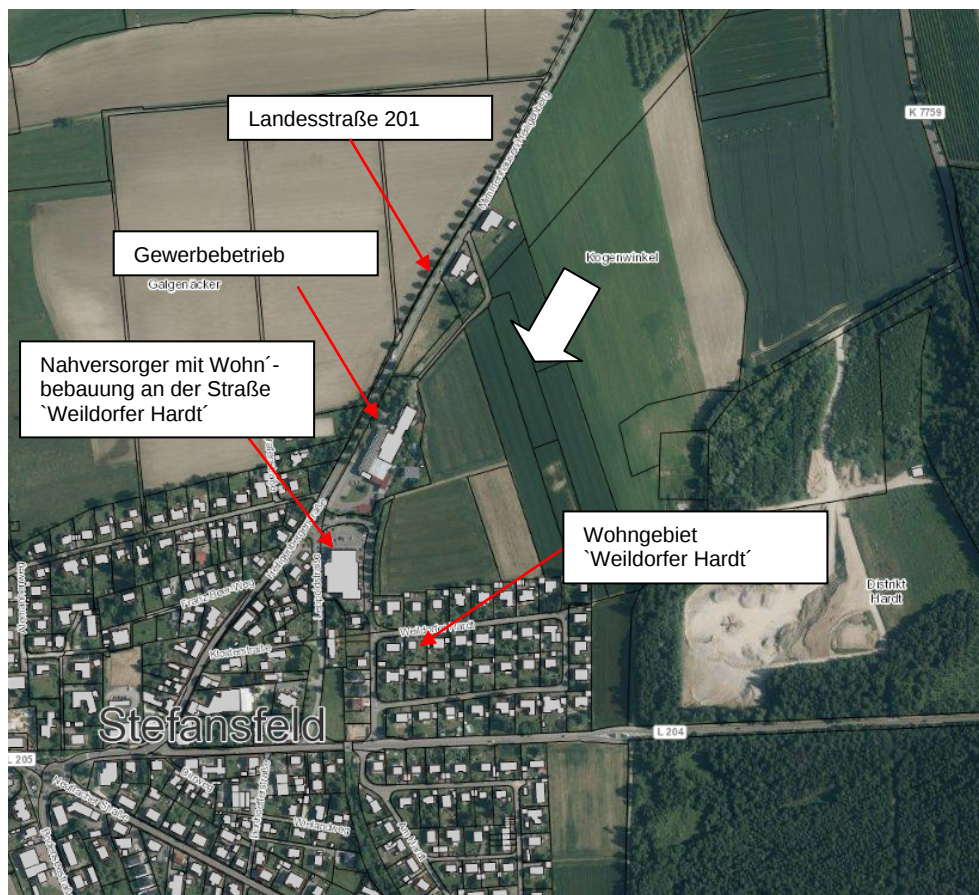


Lageplan (ohne Maßstab)

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 Bepflanzung (Feldgehölz / Feldhecke) entlang der Straße 'Weildorfer Hardt' und einem Gewerbebetrieb,
- im Norden von der Landesstraße 201
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden vom Wohngebiet 'Weildorfer Hardt'.



Luftbild (Quelle: LUBW)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Mit über 11.000 Einwohnern ist Salem die sechstgrößte Gemeinde im Bodenseekreis. Die insgesamt 11 Teilorte 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 Mimmenshausen an die Bodensee-Gürtelbahn angebunden. Das im Teilort Neufnach 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 lebhafte 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 energetisch optimierten 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 Mimmenhausen, Neufrach und Stefansfeld die Kernorte 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 Wohngemeinde 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 Neufrach – in privatem Eigentum sind, so dass ihre Verfügbarkeit von der Gemeinde kaum gesteuert werden kann. Eine Ausnahme bildet die künftige Neue Mitte Zentralbereich am Schlosssee in Mimmenhausen. 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 Unterzentrum ausgesprochen. Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans wird dies weiterhin angestrebt.

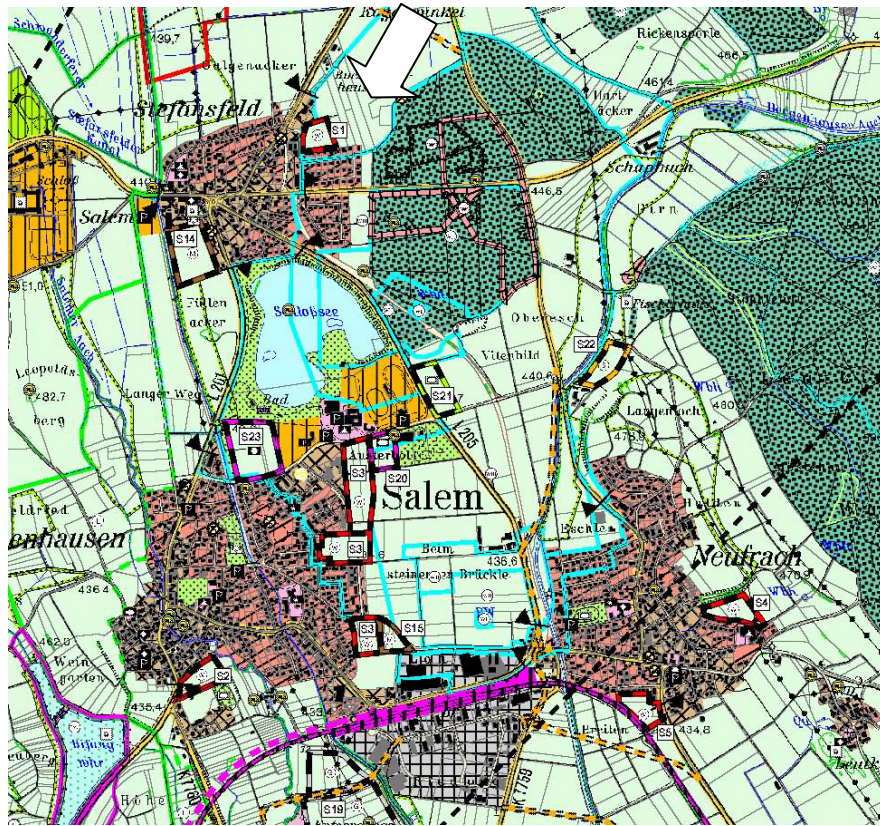
Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes (siehe hierzu Pkt. 3.3.1) und innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Von Norden und Osten reicht ein regionaler Grünzug bis an den Geltungsbereich heran, östlich ist eine Kleinentnahmestelle ausgewiesen, welche die Planung jedoch nicht berührt. An der im Regionalplan noch ausgewiesenen Ortsumgehung wird seitens der Gemeinde nicht mehr festgehalten, die Planung ist überholt und im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Für die Herausnahme aus dem Regionalplan war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, das mittlerweile abgeschlossen ist. Die beantragte Zielabweichung wurde vom Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 03.06.2016 zugelassen.



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. Dieses FNP- Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet.



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 Biotop- bzw. Schutzgebietskategorien aus.



Biotopkartierung LUBW

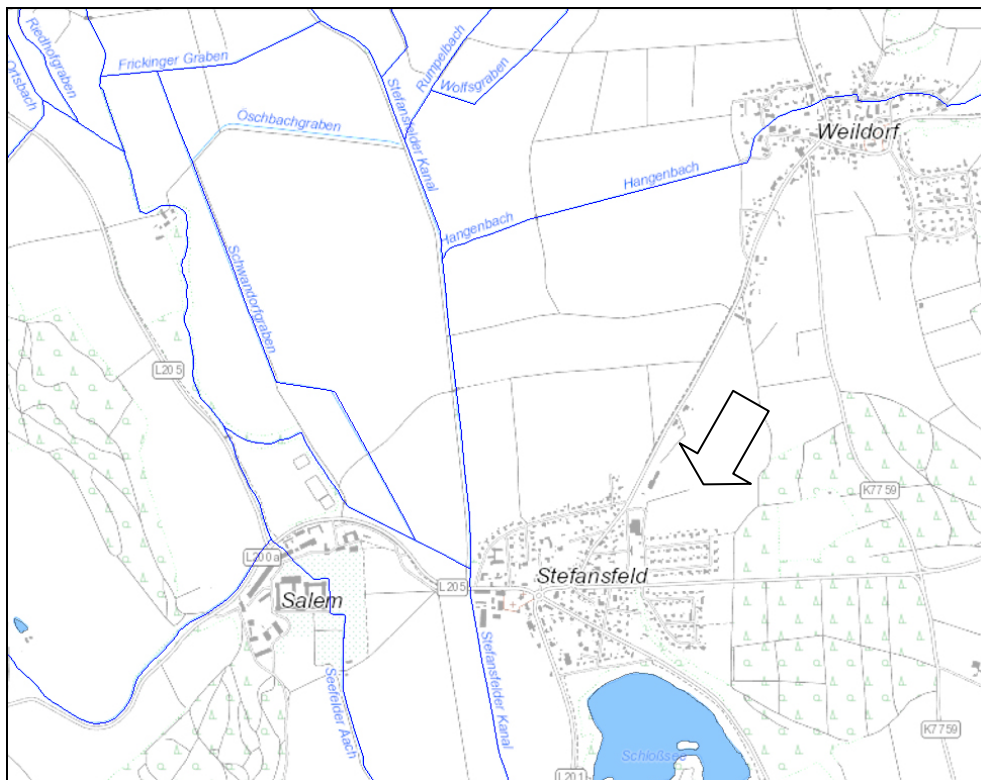
3.3.1 WASSERSCHUTZGEBIET / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebietes 'Salemer Becken', Teilgebiet Tiefbrunnen 'Hardtwald' (Schutzgebietsverordnung vom 12.03.2004).



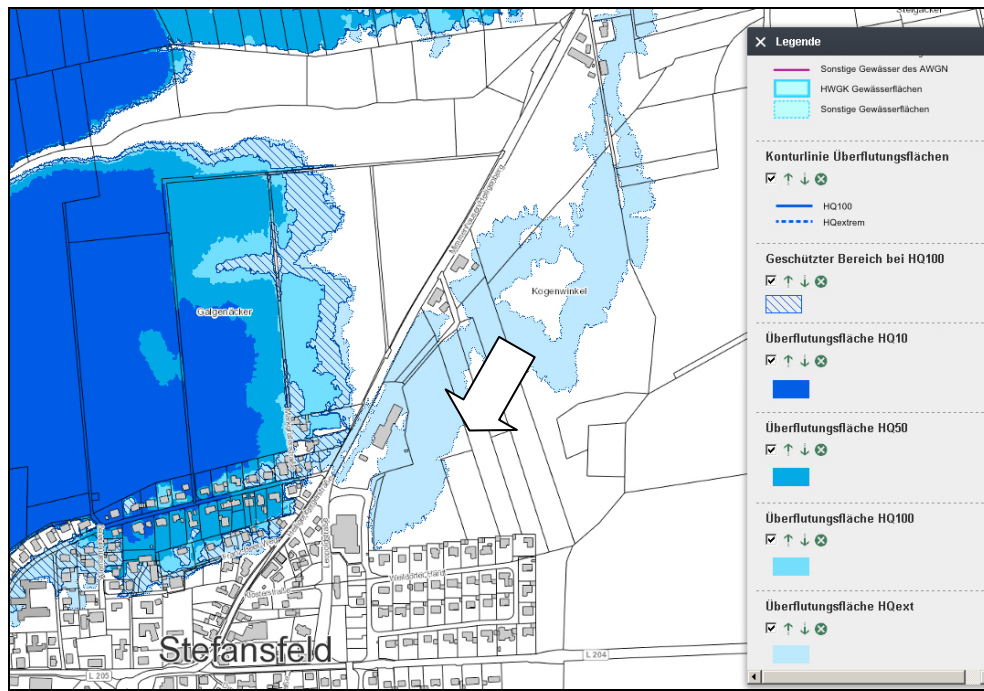
Darstellung der Wasserschutzgebietszonen (Quelle LUBW)

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

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



4. BESTAND / NUTZUNG

Das unbebaute Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. 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

4.1 BAUGRUND

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung der Firma HPC AG, Ravensburg, vom 13.10.2015 vor. In den durchgeführten Rammkernsondierungen (im vorliegenden Abschnitt Rammkernsondierungen 5 und 6) wurde unter dem Oberboden bis ca. 1,1 m – 2,3 m Tiefe ein Auelehm aus Schluff mit wechselnden Anteilen von Kies, Sand und Ton angetroffen. Er besitzt eine weiche bis steife Konsistenz. Die Wassergehalte liegen bei 10 – 15 %. Darunter folgen bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 5 m Schmelzwassersedimente aus schluffigem bzw. schwach schluffigem Sand und Kies in wechselnden Anteilen und einem geringen Steinanteil. Die Sondierungen lassen ab einer Tiefe von ca. 1,5 m auf eine gute Tragfähigkeit der Sande und Kiese schließen.

Ab ca. 3,7 m unter Gelände wurde Grundwasser angetroffen.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist bei HQ 100 mit einer Wasserspiegellage von 439,00 m ü. NN und bei HQ50 von 438,80 m ü. NN zu rechnen. Das Gutachten empfiehlt deshalb in Anlehnung an die Hochwassergefahrenkarten der LUBW als Bemessungswasserstand 440,70 m ü. NN (HQ extrem=) anzunehmen.

Die Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Schichten wurde bei zwei Versickerungsversuchen in zwei Schürfen ermittelt. Sie liegt an diesen Stellen innerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereichs nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138. Die Versickerung von Regenwasser auf der Fläche ist also prinzipiell möglich. Das Gutachten weist allerdings darauf hin, dass für eine Versickerung von Regenwasser ein Grundflurabstand von größer 1 m erforderlich ist und im Falle eines extremen Hochwassers keine weitere Regenwasserversickerung möglich ist.

Auszüge und zitiert aus: BG „Stefansfeld“, Salem, Bodenseekreis – Baugrundgutachten (HPC AG, Ravensburg, 13.10.2015)

5. PLANUNG

5.1 PLANUNGSINHALTE

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel, ein hochwertiges, familiengerechtes Baugebiet zu entwickeln. Sie entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan und orientiert sich an der Umgebungsbebauung, insbesondere dem südlich gelegenen Wohngebiet 'Weildorfer Hardt'. Die westlich angrenzenden Flächen (Gewerbebetrieb, Nahversorger mit Wohnbebauung) sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

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).

Eine kleine Teilfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen und dient der Anlage von Pkw-Stellplätzen für den angrenzenden Gewerbebetrieb. Weitere bauliche Nutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

5.1.2 BEBAUUNG

Die Planung weist 66 Baugrundstücke für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und 6 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) auf. Diese bilden den westlichen und nördlichen Abschluss des Quartiers. Die entlang mehrerer Anliegerstraßen angeordneten Baukörper sind zugunsten einer solarenergieoptimierten 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 Mieteinnahmen 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 möglich eingehen zu können.

Für die Mehrfamilienhäuser ist ein drittes Geschoss zulässig und auch ausdrücklich erwünscht, weil damit wirksame Raumkanten 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 Begradigung 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.

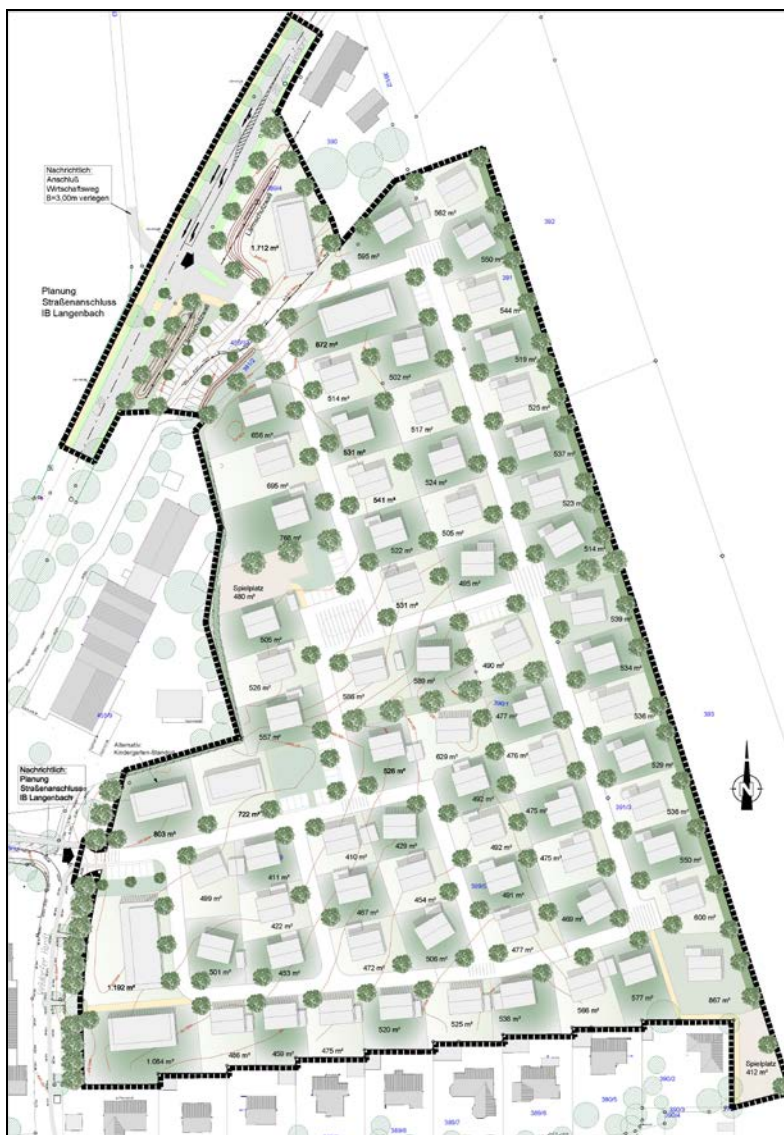
Die Straße entwickelt sich im Plangebiet zu einem System mehrerer Ringstraßen, das nach Norden in Richtung der Landesstraße 201 führt. Hier ist dann ein neuer Anschluss vorgesehen, für den eine mit dem Straßenbauamt vorabgestimmte Planung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vorliegt. Mit diesem Anschluss wird die Straße 'Weildorfer Hardt' deutlich entlastet, gleichzeitig entsteht aus Richtung Weildorf ein 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 angeschlossenem Spielbereich stellt den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers dar. Aufweitungen im Bereich von Straßeneinmündungen und –kreuzungen gliedern das Plangebiet und lassen kurze Straßenabschnitte entstehen.

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. Die Tiefe der senkrecht zur Straße angeordneten Pkw-Stellplätze beträgt 6,00m, um das ungehinderte Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.



Einmündung der Straße 'Weildorfer Hardt' in die Landesstraße 201 mit vorgesehenem Anschluss des neuen Baugebietes



Städtebaulicher Vorentwurf

5.1.4 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 unterschreiten 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**

Zugunsten einer wirtschaftlichen und flexiblen Nutzung ist die ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig. Bei den 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 sicher gestellt. 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.

5.1.5 WEITERE PLANUNGSRECHTLICHEN 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 einzelner größerer Baukörper im Westen und Norden entsteht ein räumlicher Abschluss des Bauquartiers.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Zuschnitt 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 im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und des Bemessungswasserstandes HQ extrem auf der Grundlage 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. 4 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 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Plangebiet sind ca. 46 öffentliche Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker entlang der Straßen angeordnet.

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

Im Baugebiet sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie gliedern das Quartier und dienen der Anlage von Rückhalte- und Versickerungsmulden für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser und sind Standorte für Baumpflanzungen. Ein öffentlicher Spielplatz ist zentral im Anschluss an den Quartiersplatz angeordnet.

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

Eine entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ausgewiesene private Grünfläche dient der Sicherung der bestehenden freiwachsenden Hecke, die ein markantes, gliederndes Element darstellt.

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

- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

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. 10.3) 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 anstehenden Böden weisen ausreichende Versickerungseigenschaften auf (siehe hierzu Pkt. 4.1 – Baugrund).

Alternativ können Retentionsraumzisternen installiert werden, mit denen auch die sinnvolle Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung gewährleistet ist. Erforderliche Notüberläufe werden an Versickerungsflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken angeschlossen. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde vom Ingenieurbüro Langenbach eine Konzeption erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Sie sieht die Ableitung des Oberflächenwassers über Quergefälle, Pflastermulden und Rinnen in zentrale Versickerungsflächen vor, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.1.6 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 ausgeschlossen.

Zur Ermöglichung der passiven Nutzung der Solarenergie sind die süd-, südwest- und südostorientierten 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 maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild 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 Pflanzenarten für Einfriedungen orientiert sich an ländlichen Vorbildern und soll einen allzu willkürlichen, sich negativ auf das Siedlungsbild auswirkenden Material- und Farbenmix verhindern.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich 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 Teilorte 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. LÄRMSCHUTZ

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 entlang der Landesstraße festgesetzt.

Zwischen dem Mischgebiet und der angrenzenden Wohnbebauung ist außerdem eine Fläche für die Anlage einer Lärmschutzwand festgesetzt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in das Plangebiet hinein erweitert wird. Es liegt die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vor.

8. UMWELTBERICHT / EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE ARTEN

Für das Gesamtgebiet 'Stefansfeld Nord-Ost' wird derzeit ein Umweltbericht mit integrierter Eingriff-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die erste überschlägige Bewertung der Planung zeigt, 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 noch zu ermittelnden Biotopwertdefizits wird eine Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Deggenhauser Aach herangezogen. Auf der Gemarkung Neufrach, Fluß-km 2,414, soll ein Fischaufstieg zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers hergestellt werden. Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Baukosten	€ 126.140,00
Planungskosten 10 %	€ 12.614,00
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 Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren 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 Kirschbaum 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 wird als planungsrechtliche Festsetzung übernommen.

9. FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet werden ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	41.033 m ²	= 74,1 %
Mischgebiet	664 m ²	= 1,2 %
Verkehrsflächen	9.380 m ²	= 17,0 %
davon		
Straßenverkehrsfläche	1.703 m ²	
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung:	6.444 m ²	
Öffentliche Stellplätze	575 m ²	
Fußweg	286 m ²	
Geh- und Fahrradweg	372 m ²	
Private Grünflächen	275 m ²	= 0,5 %
Öffentliche Grünflächen	3.379 m ²	= 6,1 %
Verkehrsbegleitgrün	615 m ²	= 1,1 %
Gesamt	55.346 m ²	= 100,0 %