

Bebauungsplan „Friedhofstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



09.05.2017

Auftraggeber: Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
78256 Steißlingen

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

Tina Hekeler, Stadtplanerin
Sabine Geerds, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung (FH)

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

Proj. Nr. 2137

Inhalt:

1.	Verfahrensvermerke.....	4
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.2	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.3	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
2.4	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	8
2.5	§ 5 INKRAFTTRETEN.....	8
3.	Hinweise.....	9
3.1	ALTLASTEN.....	9
3.2	BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN.....	9
3.3	SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	9
3.4	GRUNDWASSERSCHUTZ.....	9
3.5	DENKMALPFLEGE.....	9
3.6	TELEKOMMUNIKATION.....	10
3.7	ABFALLBESEITIGUNG.....	10
3.8	BELEUCHTUNGSANLAGEN.....	10
3.9	EINSCHRÄNKUNGEN DURCH BELEUCHTUNGSKÖRPER UND SCHALTKÄSTEN.....	10
3.10	GEOTECHNIK.....	10
3.11	WÄRMEPUMPEN UND KLIMAGERÄTE.....	11
4.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
4.1	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	12
4.2	§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	12
4.3	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	13
4.4	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	13
4.5	§ 5 INKRAFTTRETEN.....	13
5.	Begründung.....	14
5.1	LAGE DES PLANGEBIETES.....	14
5.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	14
5.3	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	15
5.3.1.	Landesentwicklungsplan.....	15
5.3.2.	Regionalplan Regionalverband Hochrhein-Bodensee.....	15
5.3.3.	Flächennutzungsplan.....	15
5.4	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	16
5.5	BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH.....	17
5.6	PLANUNG.....	21
5.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	26
6.	Anlagen.....	27

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 03.08.2015
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 06.08.2015
3. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung 16.11.2016
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 24.11.2016
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB 24.11.2016-05.01.2017
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 05.12.2016-05.01.2017
7. Beschluss der erneuten Offenlage durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 4 (3) BauGB 13.03.2017
8. Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 4 (3) BauGB 16.03.2017-24.04.2017
9. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 16.03.2017-24.04.2017
10. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB 08.05.2017
11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB 11.05.2017

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 08.05.2017 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Friedhofstraße“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der letztgültigen Fassung
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der letztgültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der letztgültigen Fassung
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der letztgültigen Fassung

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 08.05.2017 maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 und § 5 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
 - a. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - b. Dorfgebiet (MD)
Schank- und Speisewirtschaften und störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie die Festlegung der maximalen Wand- und Firsthöhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgelegte Maß um 0,5 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) zulässig.
4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
6. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO
Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zufahrten zu Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, die nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sind, sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
7. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4 i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die Zahl der Wohneinheiten ist folgendermaßen begrenzt:
 - Pro Einfamilienhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (Hauptwohnung und Einliegerwohnung)
 - Pro Doppelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig (zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte, jeweils Hauptwohnung und Einliegerwohnung)
 - Pro Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) sind maximal vier Wohneinheiten zulässig
9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf eine maximale Höhe von 0,30 m über der Straßenachse nicht überschreiten.
Die Straßenachse bezieht sich auf die mittlere Höhe der Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der das Gebäude erschlossen wird.
11. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist dezentral, soweit der Baugrund es zulässt, über ausreichende dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu entwässern.
12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen, entsprechend der Pflanzlisten im Anhang.
Alle Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).
Zäune sind kleintierdurchlässig zu errichten.
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Wie in der Planzeichnung dargestellt, sind Pflanzgebote gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) festgesetzt. Der Pflanzstandort kann von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Die Baumpflanzungen sind grundsätzlich in geeigneten Baumquartieren zu realisieren.
14. Nutzungen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Gemäß Planzeichnung werden Festsetzungen zur Bebauung von Teilen des Geltungsbereichs getroffen, deren Umsetzung vor Aufgabe der genehmigten Viehhaltung auf Flurstück Nr. 3837/2 unzulässig ist. Die genehmigte Viehhaltung gilt dann als aufgegeben, wenn dies vom Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs schriftlich bei der Gemeinde angezeigt wurde.

15. Schutz des Bodens § 202 BauGB

Überschüssiger Erdaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

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

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Steißlingen, den 09.05.2017

Bürgermeister Artur Ostermaier

3. HINWEISE

3.1 **ATLASTEN**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.2 **BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN**

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

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

3.3 **SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

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

3.4 **GRUNDWASSERSCHUTZ**

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

3.5 **DENKMALPFLEGE**

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRACKN.de) abzustimmen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG BW) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.6 TELEKOMMUNIKATION

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

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

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

3.7 ABFALLBESEITIGUNG

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

3.8 BELEUCHTUNGSANLAGEN

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

3.9 EINSCHRÄNKUNGEN DURCH BELEUCHTUNGSKÖRPER UND SCHALTKÄSTEN

Entlang der öffentlichen Straße sind gem. § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungen zu dulden.

3.10 GEOTECHNIK

Im Planungsgebiet stehen die Illmensee-Schotter an. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist zudem mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

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

3.11 WÄRMEPUMPEN UND KLIMAGERÄTE

In Abhängigkeit von der Schalleistung der Geräte stellt die Einhaltung entsprechender Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eine einfach zu realisierende und effektive Schutzmaßnahme dar. Daher wird empfohlen, die in der Abstandstabelle (Tab. 8, S. 42) genannten Abstände des Leitfadens der LfU Bayern „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ für die jeweils relevante Gebietsart zu übernehmen. Im MD gelten die Abstände des MI.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Zuschlag für Ton- und Informations-haltigkeit (z. B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem			
			WR	WA	MI	GE
			Nacht- IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert			
45 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m	3,4 m	1,6 m	< 1 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m	6,7 m	3,4 m	1,6 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m	12,4 m	6,7 m	3,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m	22,2 m	12,4 m	6,7 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m	31,8 m	22,2 m	12,4 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m	48,8 m	31,8 m	22,2 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	133,0 m	79,2 m	48,8 m	31,8 m

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“, 2011

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der letztgültigen Fassung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 08.05.2017 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Friedhofstraße“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 08.05.2017 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

a. Dachform / Dachneigung

Hauptgebäude

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigungen von 25 - 38° zulässig.

Nebengebäude

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

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

b. Dachaufbauten

- Die Abstände von Dachaufbauten müssen zum First mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen.
- Die Summe der Dachaufbauten darf in der Breite max. 1/2 der Trauf-
länge betragen.
- Pro Dachseite ist nur eine Form von Gaupen zugelassen.

c. Dacheindeckung

- Glänzende Dachziegel sind nicht zulässig.
- Dachbegrünungen sind zulässig.

d. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

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

e. Fassadengestaltung

- Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

- Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Für Anbauten ist die Dachform freibleibend.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

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

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

5. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Stellplätze
Bis zu 40 m ²	1,0
Über 40 m ² bis zu 80 m ²	1,5
Über 80 m ²	2,0

4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

4.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Steißlingen, den 09.05.2017

Bürgermeister Artur Ostermaier

5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Steißlinger Kerngebiets, welches Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur aufweist. Der Geltungsbereich ist 11.722 m² groß. Er umfasst die Flurstücke 3837/1, 3837/2, 3837/5, 3837/8, 3835, 3835/2 und 3832. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



Abbildung: Lage des Plangebietes o.M

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Friedhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Randbereich der Ortsmitte geschaffen werden.

Ziel der Gemeinde ist es zum einen, die Wohnnutzung in diesem zentrumsnahen attraktiven Gebiet zu stärken, den städtebaulichen Missstand im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zu beseitigen und das Grundstück 3832 (Friedhofstraße 10) einer Wohnnutzung zuzuführen.

Zum anderen soll der landwirtschaftliche Betrieb auf Flurstück 3837/2, der hier bereits seit 1927 besteht, nicht eingeschränkt werden. Sollte die genehmigte Viehhaltung dort jedoch aufgeben werden, ist es längerfristiges Ziel, für die Grundstücke im Mischgebiet, die sich heute im Immissionsbereich des landwirtschaftlichen Betriebs befinden, eine Option für die Nachverdichtung in zweiter Reihe zu schaffen.

5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.3.1. Landesentwicklungsplan

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

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

5.3.2. Regionalplan Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Ein Regionaler Grünzug rahmt Steißlingen gänzlich ein. Die Gemeinde und ihr Umgebungsbereich sind als Ausschlussfläche für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gekennzeichnet. Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Hier spiegelt sich wieder, dass das Plangebiet bereits von allen Seiten von Bebauung umgeben ist.

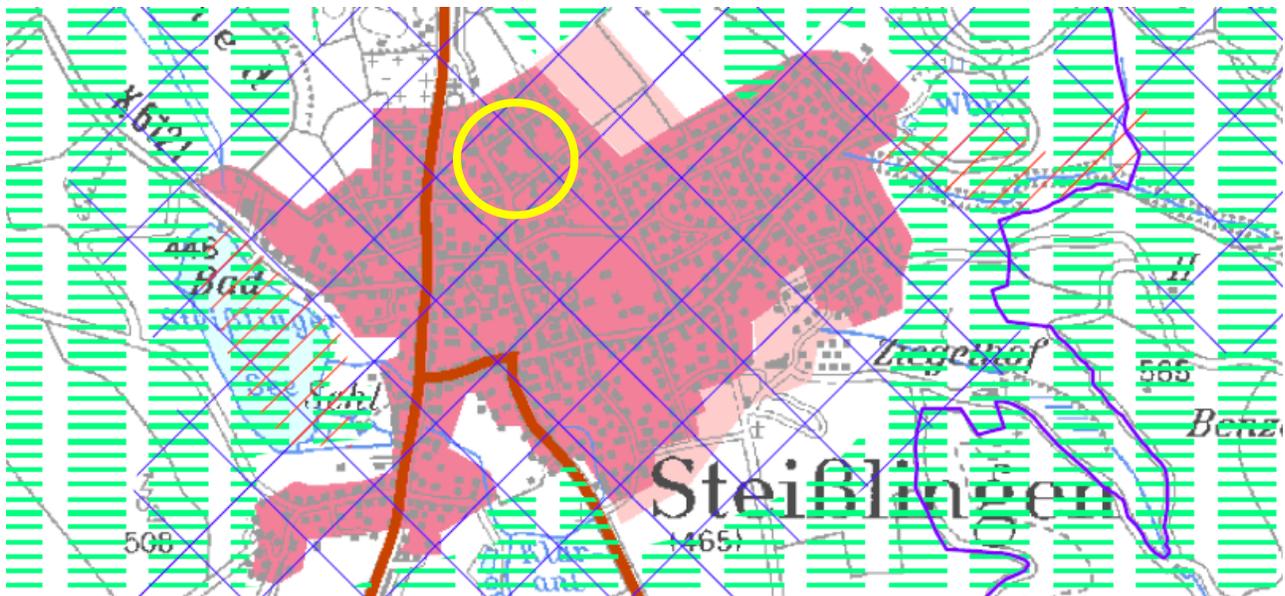


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2000 des Regionalverband Hochrhein-Bodensee, o.M (Plangebiet in gelb)

5.3.3. Flächennutzungsplan

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

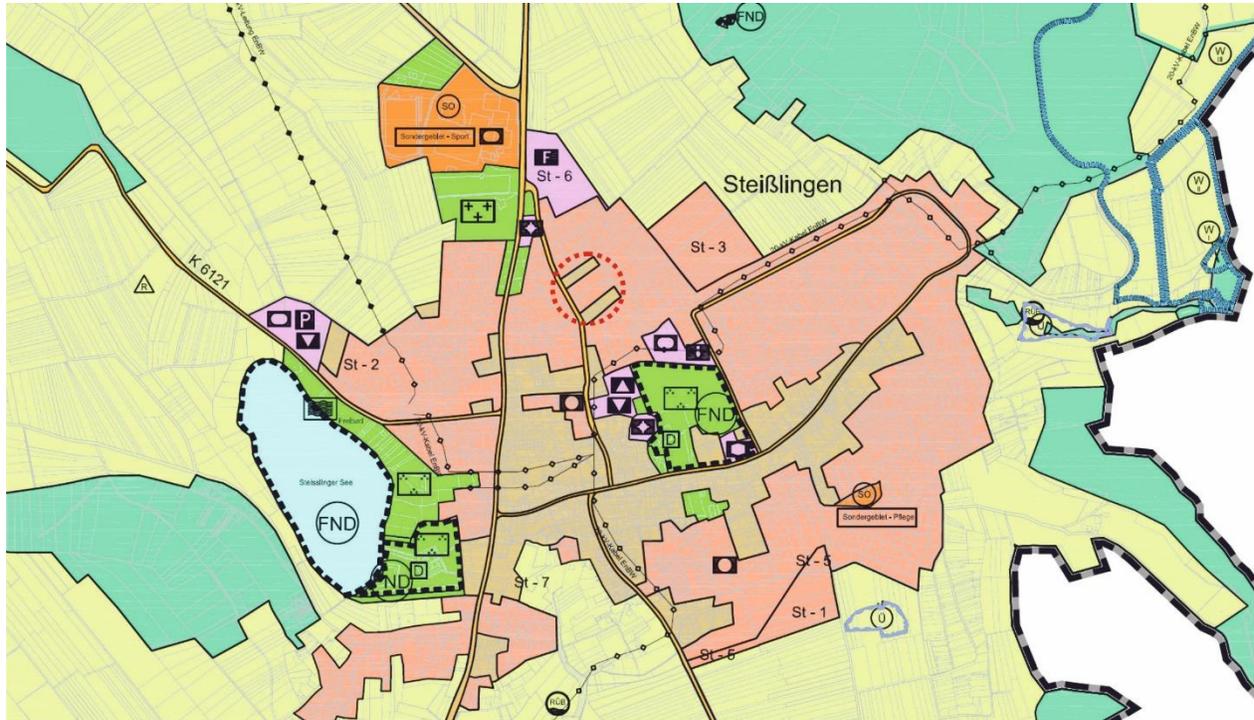


Abbildung: Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, o.M (Plangebiet in rot)

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13a BAUGB

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

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

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² grundsätzlich möglich ist. Durch das geplante Vorhaben werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt, somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

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

5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

Umgebung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich mit 11.722 m² liegt zwischen der Friedhofstraße, dem Andermattweg, der Ernst-Würtenberger-Straße und der Böllerstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich Rathaus und Schule.

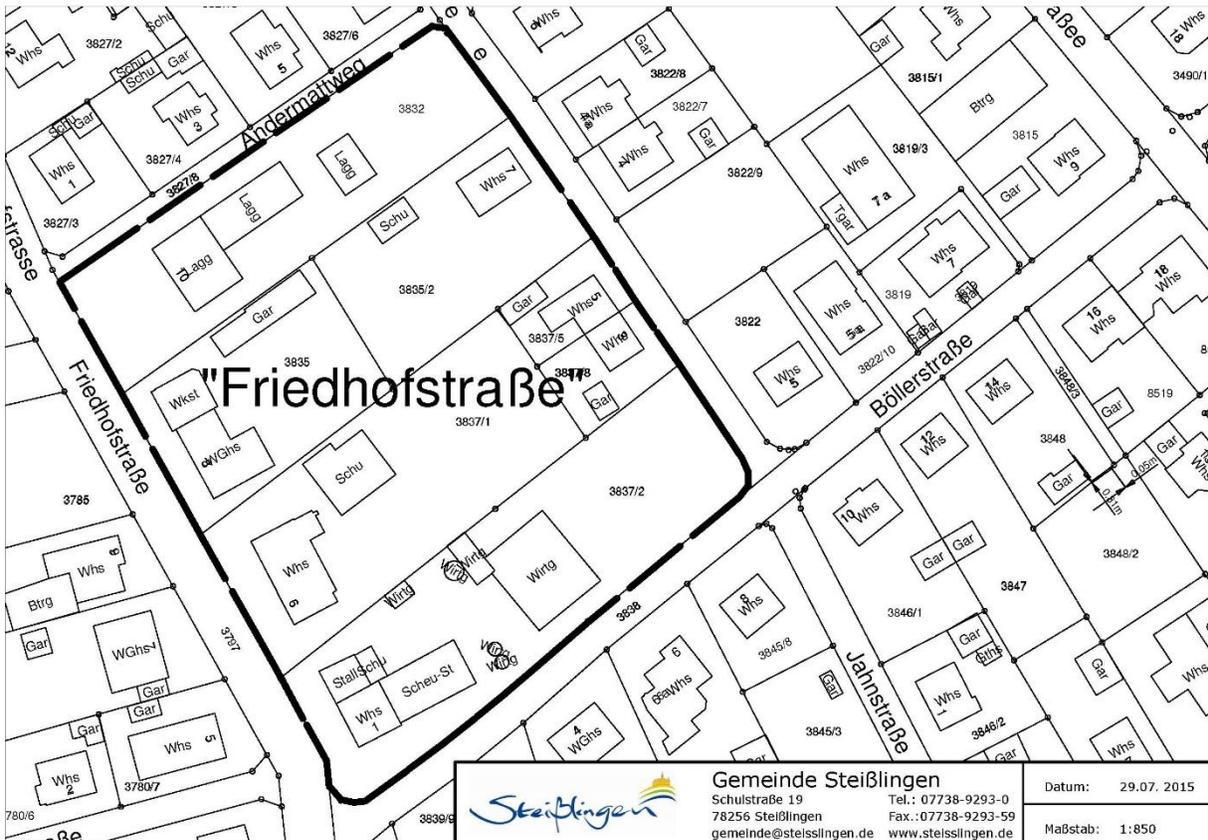


Abbildung: Geltungsbereich, o.M.

Nutzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist heute mit verschiedenen Gebäuden bebaut, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets, auf dem Grundstück Friedhofstraße 10, befindet sich eine alte Dreschscheune, die zunächst durch den Raiffeisen-Markt genutzt wurde und derzeit an einen Abschlepp- und Pannendienst verpachtet ist, dessen Betrieb jedoch eingestellt wurde.

Mittig sind mehrere Wohnhäuser mit Nebengebäuden vorhanden, an der Friedhofstraße gibt es zudem eine Praxis für Logopädie, das Büro eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs sowie ein leerstehendes Ladenlokal.

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, Stallungen und Fahrzeuglager. Viehhaltung findet dort im Moment nur mit acht Schweinen statt, die Haltung weiterer Tiere ist jedoch genehmigt und soll auch weiterhin möglich sein.



Abbildung: Bestandsnutzungen im Geltungsbereich, oben Abschleppdienst, unten landwirtschaftlicher Betrieb

Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Friedhofstraße, den Andermattweg, den Ernst-Würtenberger-Straße und die Böllerstraße erschlossen.

Immissionen

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Immissionsprognose für Geruchsausbreitungen im Umfeld eines Tierhaltungsbetriebes bei Dr.-Ing. Karl-Heinz Krause, Peine, in Auftrag gegeben.

Diese legt den genehmigten Tierbestand des Betriebs zu Grunde:

Emissionsquelle	Tierart	Produktionsrichtung	Tierplätze /bzw. Fläche
Milchviehstall	Rind	Kühe / Rinder > 2 Jahre	24
Milchviehstall	Rind	weibl. Rinder (1 bis 2 Jahre)	13
Milchviehstall	Rind	weibl. Rinder (0,5 bis 1 Jahr)	6
Milchviehstall	Rind	Kälberaufzucht (bis 6 Monate)	7
Schweinestall	Schwein	Mastschweine (25 bis 115 kg)	30
Kälberstall	Rind	weibl. Rinder (1 bis 2 Jahre)	12
Kälberstall	Rind	weibl. Rinder (0,5 bis 1 Jahr)	20

Abbildung: Genehmigter Viehbestand des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flurstück 3837/2

Es wurde jede Emissionsquelle einem gesonderten und physikalisch angepassten Verfahren zur Ermittlung der Emissionen unterworfen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Grenze zwischen Dorfgebiet und Allgemeinem Wohngebiet 50 m südlich des Andermattwegs angesetzt werden kann.

Die von der bedingten Festsetzung betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Durch die Einblendung der Grenzverläufe von 10% und 15% der Jahresstunden der Geruchswahrnehmungshäufigkeit lt. Gutachten Dr. Peine wird aufgezeigt, in welchem Bereich die Grundstücke heute durch die Immissionen beeinträchtigt sind.

Auf das vollständige Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Geruchswahrnehmungshäufigkeit in % der Jahresstunden

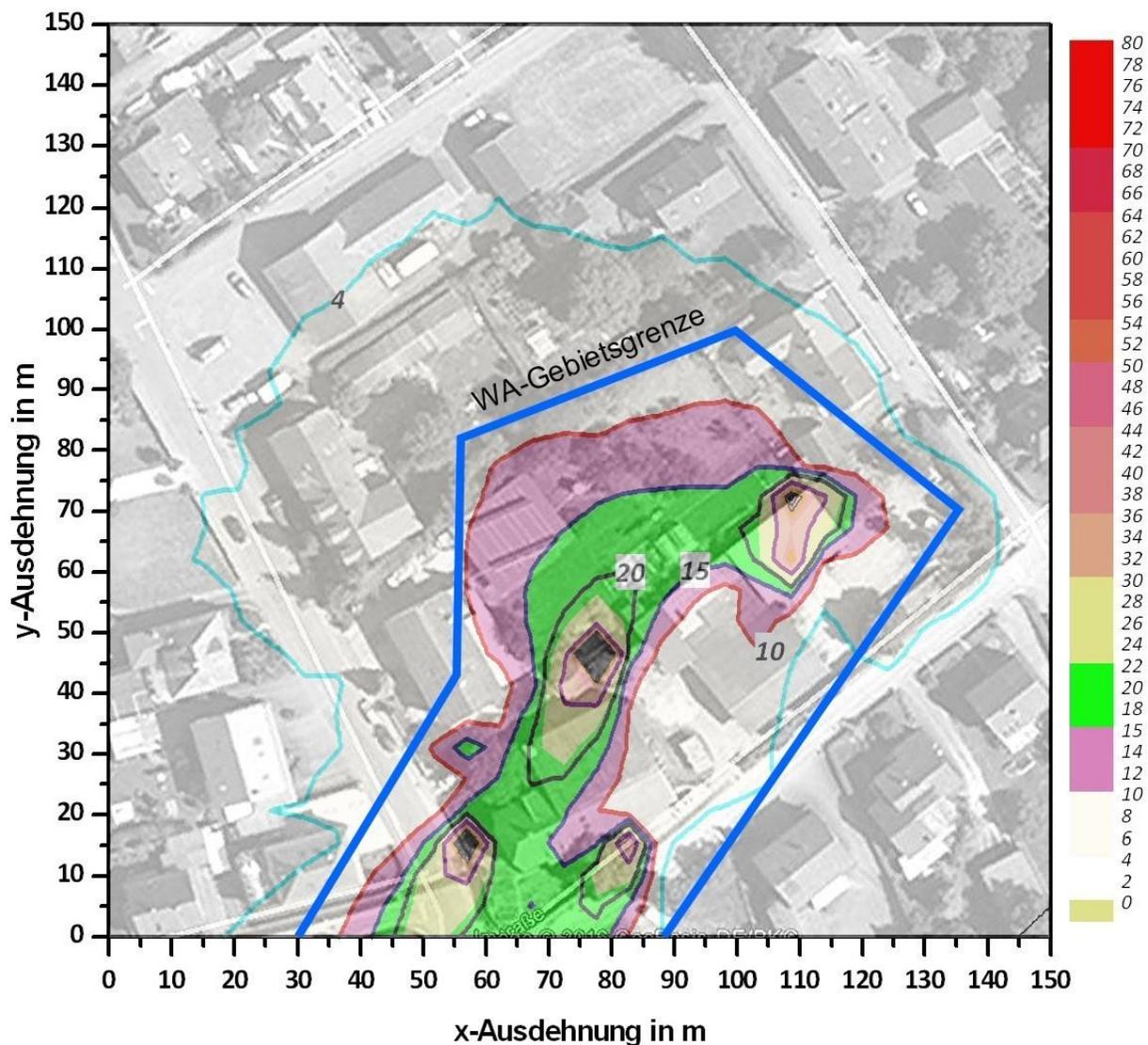


Abbildung: Grenzverläufe (in blau), die die WA-Gebietsgrenze markieren können, orientiert an den Wirkungsverlauf der Geruchsstoffeinträge, die durch den Grenzverlauf von 10 % der Jahresstunden der Geruchswahrnehmungshäufigkeit bestimmt sind (rote Linie) – Quelle: Gutachten Dr. Peine

5.6 PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich war historisch gemischt genutzt geprägt, die Wohnnutzung wurde durch eine Schreinerei, eine Gärtnerei, Landwirtschaft und eine Blechnerei ergänzt. Heute hat sich die Nutzung in ein Wohngebiet geändert, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Betriebs Maier, der einem Dorfgebiet zuzuordnen ist.

Ziel der Gemeinde ist es zum einen, die Wohnnutzung in diesem zentrumsnahen attraktiven Gebiet zu stärken, den städtebaulichen Missstand im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zu beseitigen und das Grundstück 3832 (Friedhofstraße 10) einer Wohnnutzung zuzuführen. Darum erfolgt hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Eine Überplanung des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Böllerstraße 1 als Allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der Immissionsbelastung ausgeschlossen, dies gilt auch für die nördlich angrenzenden Grundstücke. Die Gemeinde möchte zudem den landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 3837/2, der hier bereits seit 1927 besteht, nicht einschränken.

Somit erfolgt die Festsetzung folgender Arten der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (Flurstücke 3832, 3835, 3835/2)
- Dorfgebiet (übriger Geltungsbereich)

Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für das Dorfgebiet in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind notwendig, um Nutzungen auszuschließen, die entweder in oder angrenzend an ein Wohngebiet unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind, erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen oder die störend oder flächenintensiv sind.

Bebauung der Grundstücke

Bereits zeitnah soll das Grundstück 3832 (Friedhofstraße 10) einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Ziel für die Grundstücke 3835, 3852/2, 3837/1 und 3837/2 ist es längerfristig, eine Option für die Nachverdichtung, entweder in zweiter Reihe oder dort, wo heute landwirtschaftliche Nebengebäude oder Fahrzeuge stehen, zu schaffen. Solange der landwirtschaftliche Betrieb seine genehmigte Viehhaltung fortsetzt, wird dies in bestimmten Bereichen aufgrund der Immissionen jedoch nicht möglich sein. Um längerfristig das Innenentwicklungspotenzial des Geltungsbereichs erschließen zu können, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Festsetzungen zu treffen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Diese bestimmten Umstände beziehen sich im konkreten Fall auf eine mögliche Aufgabe der genehmigten Viehhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs. Die Wohngebäude, die realisierbar wären, wenn die genehmigte Viehhaltung aufgegeben ist, sind in der Planzeichnung nachrichtlich als Bebauungsvorschlag dargestellt. An diesen Vorschlag muss sich der Grundstückseigentümer nicht halten, das großzügige Baufenster kann für eine Bebauung ausgenutzt werden.

Nutzungen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zur Bebauung von Teilen des Geltungsbereichs getroffen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Diese Umstände beziehen sich konkret auf die Aufgabe der genehmigten Viehhaltung auf Flurstück Nr. 3837/2.

Um eine derartige Festsetzung treffen zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. So ist zu beachten, dass nur einzelne Festsetzungen befristet sein können, nicht der Bebauungsplan als Ganzes. Dies ist gegeben, da es sich bei der zeitlich begrenzten Festsetzung im vorliegenden Fall um die Realisierbarkeit einzelner Wohngebäude handelt, die Mehrzahl der vorgesehenen neuen Gebäude ist von dieser zeitlich begrenzten Festsetzung nicht abhängig. Über die Hälfte der geplanten Gebäude kann bereits sehr zeitnah umgesetzt werden und unabhängig von der Zukunft des landwirtschaftlichen Betriebs im Geltungsbereich.

Die von der bedingten Festsetzung betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Durch die Einblendung der Grenzverläufe von 10% und 15% der Jahresstunden der Geruchswahrnehmungshäufigkeit lt. Gutachten Dr. Peine wird aufgezeigt, in welchem Bereich die bedingte Festsetzung tatsächlich greift.

Die Planung muss außerdem erforderlich und in absehbarer Zeit umsetzbar sein. Diese Voraussetzung wird insofern erfüllt, dass bei Verzicht auf die zeitlich beschränkte Festsetzung oder gar auf die Aufstellung des gesamten Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden könnte, die in dieser zentralen Lage erforderlich ist. Die bauliche Entwicklung in der Umgebung aus den letzten Jahren hat deutlich gemacht, dass zum Beispiel im Hinblick auf die Parkierungssituation eine Beurteilung nach § 34 BauGB eine verträgliche Entwicklung nicht ausreichend sicherstellen kann und somit ein Planungserfordernis besteht.

Eine Umsetzung in absehbarer Zeit ist insofern gegeben, dass der Besitzer des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs schon vor Jahren außerhalb des Ortes große Stallanlagen errichtet hat, die den großen Teil des Tierbestands bereits heute aufnehmen. Die Zahl der Tiere, die noch im Geltungsbereich gehalten werden, hat sich in den letzten Jahren immer mehr reduziert und entspricht nicht mehr dem genehmigten Bestand. Es kann davon ausgegangen werden, dass, auch vor dem Hintergrund einer Weiterführung des Betriebs durch den Sohn der Familie, die Zukunft des Betriebs vielmehr im Außenbereich in den neuen Stallanlagen verortet sein wird und nicht im Ortskern, wo es immer wieder Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung gibt, die den landwirtschaftlichen Betrieb zwischenzeitlich vollständig einrahmt.

Erhöhte Anforderungen sind auch an die Bestimmtheit der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu stellen. Es kommt bei der Befristung durch den Eintritt von auflösenden Bedingungen darauf an, diese für Betroffene und Interessierte exakt und eindeutig erkennbar festzulegen. Um diese Anforderung rechtssicher zu erfüllen, wurde der Sachverhalt im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung mit dem Landwirtschaftsamt des Landratsamts Konstanz abgeklärt. Es wird in den Textlichen Festsetzungen bestimmt, dass der Zeitpunkt der Aufgabe der genehmigten Viehhaltung dann eintritt, wenn dies vom Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes bei der Gemeinde schriftlich angezeigt wird.

Es ist darüber hinaus sichergestellt, dass die getroffene zeitlich begrenzte Festsetzung nicht in bestehende Rechte eingreift. Im Gegenteil sichert sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft Planungs- und Rechtssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke. Diese haben momentan durch die Immissionen der Landwirtschaft keine Möglichkeit, ihre Gebäude baulich zu ergänzen.

Die im Immissionsbereich des landwirtschaftlichen Betriebs gelegenen Bereiche sind gegenwärtig für eine Wohnnutzung baulich nicht nutzbar und somit kaum von Wert.

Für die Grundstücksbereiche, die sich im Immissionsbereich des landwirtschaftlichen Betriebs befinden, gilt heute § 34 BauGB nicht, da für dessen Anwendbarkeit zwingend das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist. Tatsächlich wäre das Gebot der Rücksichtnahme zum jetzigen Zeitpunkt verletzt, wenn ein Wohnhaus im Immissionsbereich errichtet würde. Da die Wohnnutzung ein höheres Schutzbedürfnis aufweist als die Landwirtschaft würde dies bedeuten, dass der landwirtschaftliche Betrieb auf die heranrückende Bebauung reagieren und seine Immissionen durch bauliche Maßnahmen einschränken müsste. Hierdurch würde dem Gebot der Rücksichtnahme nicht entsprochen und somit besteht heute faktisch keine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Die getroffene Festsetzung wird jedoch eine Wertsteigerung der Grundstücke in absehbarer Zeit zur Folge haben.

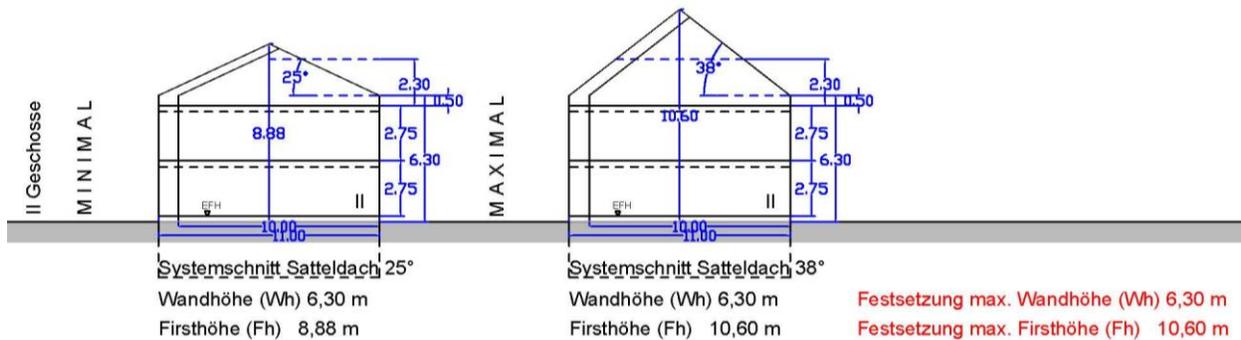


Abbildung: Gebäudesystemschnitte, o.M.

Die Zahl der Wohneinheiten ist je nach Gebäudetyp begrenzt, so sind pro Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig (Hauptwohnung plus Einliegerwohnung), pro Doppelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig, also zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung ermöglicht es bei beiden Gebäudetypen, zum Beispiel eine Einliegerwohnung zu realisieren. Pro Einzelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, damit trotz des großen Baufensters sichergestellt werden kann, dass sich die Kubatur der neu entstehenden Gebäude verträglich in das Umfeld einfügt.

Das zwingend festgesetzte Satteldach und die maximalen Gebäudehöhen gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude verträglich in das Umfeld einfügen. Dies ist gerade im Ortskern von Bedeutung, der an vielen Stellen noch von historischer Bausubstanz geprägt ist und ein besonderes Augenmaß bei der Planung von Neubauten erfordert. Die Festsetzungen ermöglichen jedoch so viel Spielraum, dass der Rahmen für die Entwicklung individueller Grundrisse ausreichend groß ist.

Erschließung

Neu ausgewiesen wird ein Fußweg am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, wo heute kein Seitenbereich vorhanden ist. Da in den umliegenden Gebieten jedoch viele Familien mit Kindern wohnen und sich zwei Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nähe des Plangebiets befinden, soll die Fußwegeverbindung sicherer gestaltet werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Straßen gewährleistet, eine Ausweisung neuer öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe wird künftig jeweils über eine Zufahrt ermöglicht, die neben den vorderliegenden Gebäuden geführt wird. Die Lage der Zufahrten ist im Vorfeld mit den Eigentümern abgestimmt worden.

Grünordnung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist damit nicht erforderlich. Um eine ortstypische Eingrünung der Grundstücke sicherzustellen, werden Bepflanzungs- und Erhaltungsvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Gemäß § 74 Abs. 2 S. 1 LBO wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung abhängig von der Wohnungsgröße festgesetzt. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt aufgrund des hohen Motorisierungsgrads im ländlichen Raum, da die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Mindestanzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit in der praktischen Umsetzung im ländlich geprägten Raum generell meist nicht ausreichend ist.

Dies bestätigt sich auch in Steißlingen. Nachdem entlang der Friedhofstraße und in den angrenzenden Wohngebieten bereits heute ein hoher Parkdruck herrscht, wird mit der Festsetzung eines erhöhten Stellplatzschlüssels sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Steißlingen, den 09.05.2017

Bürgermeister Artur Ostermaier

6. ANLAGEN

Pflanzlisten
Planzeichnung des Bebauungsplans
Umweltreport
Geruchsgutachten

PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste: mittelkronige Bäume

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB 14-16)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste: Gehölze für Sträucher

mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

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