

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „Tal - Erweiterung“,

#### Gemeinde Steißlingen, Landkreis Konstanz

---

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Tal-Erweiterung“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

###### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

###### **1.1.1.1 Zulässig sind:**

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

###### **1.1.1.2 Nicht zulässig sind:**

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Teilgebiet WA 2:

Für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), darf gemäß § 17 (2) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,2 überschritten werden.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

#### Satteldach / Versetztes Pultdach:

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max): 9,50 m

Bezugspunkt für diese Höhen ist die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe (FH max) bzw. die Gebäudehöhe (GH max) beim Pultdach und bei versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

## **1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### Teilgebiet WA 1:

##### Abweichende Bauweise 1

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 16,00 m begrenzt.

- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser -

#### Teilgebiet WA 2:

##### Abweichende Bauweise 2

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) -

#### 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

#### 1.5 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze und Carports (überdachter Stellplatz ohne Wände) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### 1.6 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

#### 1.7 **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten.

Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig. Für die einzelnen Teilgebäude von Reihenhäusern sind max. 1,0 Wohneinheiten zulässig.

#### 1.8 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen „Sichtfeld“** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die mit „Sichtfeld“ gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## 1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

### **Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**

Die gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu sichern.

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

### 1.10.1 Planinterne Maßnahmen

#### **Maßnahme 1: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

#### **Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Stellplatzflächen ist getrennt vom Schmutzwasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurück zu halten. Retentionszisterne, Blockspeicherrigole etc. sind vom Grundstückseigentümer zur gedrosselten Abgabe des Niederschlagswassers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen, herzustellen und zu unterhalten. Die Größe der erforderlichen Retention ist nach DWA A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis durch einen Fachplaner zu berechnen und den Bauvorlagen beizulegen.

Der Drosselabfluss (gedrosselter Niederschlagswasserabfluss) ist auf einen Drosselabfluss von 14 l/s\*ha zu begrenzen. Der darüber hinausgehende Abfluss ist zurück zu halten.

Der Notüberlauf je Drosselbauwerk ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Straßenfläche ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/Retentionsmulde innerhalb des Plangebiets zuzuführen.

#### **Maßnahme 3: Versickerung von Niederschlagswasser**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine ausreichend dimensionierte Versickerungs-/Retentionsmulde mit 30cm Oberbodenschicht zur Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Pflanzungen entsprechend dem Pflanzgebot 2 vorzunehmen.

#### **Maßnahme 4: Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz gegen abfließendes Hangwasser der höher gelegenen Flächen (Hanglage) nord-östlich des Plangebiets ein Ableitungsgraben mit einem kleinen Erdwall anzulegen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Pflanzungen entsprechend dem Pflanzgebot 1 vorzunehmen.

#### **Maßnahme 5: Vogelkollisionsschutz**

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen

oder halbtransparente Materialien einzusetzen. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)

#### **Maßnahme 6: Beschränkung der Beleuchtung im öffentlichen Raum**

Die Beleuchtung der Straßen und Wege ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, die Lichtpunkthöhe soll 4 bis 6 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten 3000 K zu verwenden.

### **1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

#### **Pflanzgebot 1: Neuentwicklung einer Streuobstwiese**

Auf den im Plan mit PFG1 gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen, die Fläche ist als Streuobstwiesen zu entwickeln. Im Bereich der Mulden sind keine Baumpflanzungen vorzusehen. Die angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkte und können verschoben werden.

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Die Arten sind aus der Pflanzenliste 1, 2 und 3 zu wählen. Für eine technikfreundliche Bewirtschaftung sind die Obstgehölze in Reihen zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 15 m. Der Grenzabstand laut NRG wird unterschritten.

Bei der Pflanzung ist ein Pflanzschnitt fachgerecht durchzuführen. Die regelmäßige Pflege der Gehölze ist sicherzustellen. In den ersten zehn Jahren sind jährlich Erziehungsschnitte fachgerecht durchzuführen. Danach erfolgen die Erhaltungsschnitte ca. alle 3 Jahre.

Der krautige Bewuchs der Fläche ist durch Ansaat einer Magerwiese mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Je nach Aufwuchs erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt sollte in der Regel nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

#### **Pflanzgebot 2: Pflanzung von Einzelbäumen und Entwicklung magerer Säume**

Auf den im Plan mit PFG2 gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Mulden sind keine Baumpflanzungen vorzusehen. Die angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkte und können verschoben werden.

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Arten sind aus der Pflanzenliste 4 zu wählen.

Der Grenzabstand laut Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) wird unterschritten.

Der krautige Bewuchs der Maßnahmenflächen ist durch Ansaat einer artenreichen Krautflur frischer bis feuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Je nach Aufwuchs erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der erste Schnitt sollte in der Regel nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Bei aufkommendem Röhricht ist diese nur im zweijährigen Turnus zu mähen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Pflanzgebot 3: Einzelbäume 1. Ordnung im Straßenraum**

Auf den im Plan mit PFG3 gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Die angegebenen Standorte können parallel zur Straße um bis zu 1,00 m verschoben werden.

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Arten sind aus der Pflanzenliste 5 zu wählen.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Pflanzgebot 4: Einzelbäume auf den Baugrundstücken (2. Ordnung) im Straßenraum**

Auf den im Plan mit PFG4 gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Die angegebenen Standorte können parallel zur Straße um bis zu 3,00 m verschoben werden.

Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die Arten sind aus der Pflanzenliste 6 zu wählen.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Pflanzgebot 5: Einzelbäume auf den Baugrundstücken**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste 1, 2, 3 oder 6 zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Der Standort der Bäume innerhalb der Grundstücke ist variabel. Die innerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Bäume entsprechend den Pflanzgeboten PFG3 und PFG4 können hierbei angerechnet werden.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten.

## 1.12 Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1: Apfelsorten

Blenheim  
Danziger Kantapfel  
Geflammtter Kardinal  
Jakob Lebel  
Jakob Fischer  
Kaiser Wilhelm  
Klarapfel  
Landsberger Renette  
Rheinischer Winterrambur  
Rote Sternrenette  
Welschisner

### Pflanzenliste 2: Birnensorten

Champagnerbratbirne  
Großer Katzenkopf  
Kirchensaller Mostbirne

### Pflanzenliste 3: Wildobst und streuobstähnliche Bäume

Esskastanie	Castanea sativa
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

### Pflanzenliste 4: Bäume erster Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Silber-Weide	Salix alba

### Pflanzenliste 5: Bäume erster Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Linde	Tilia tomentosa

### Pflanzenliste 6: Bäume zweiter Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kegelförmiger Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna
Purpur-Erle	Alnus x spaethii

### 1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

### 1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB im Sinne des § 1a (3) BauGB)

#### Ausgleichsmaßnahme 1: Ergänzung Biotopverbund im Gewinn Fidelisreute

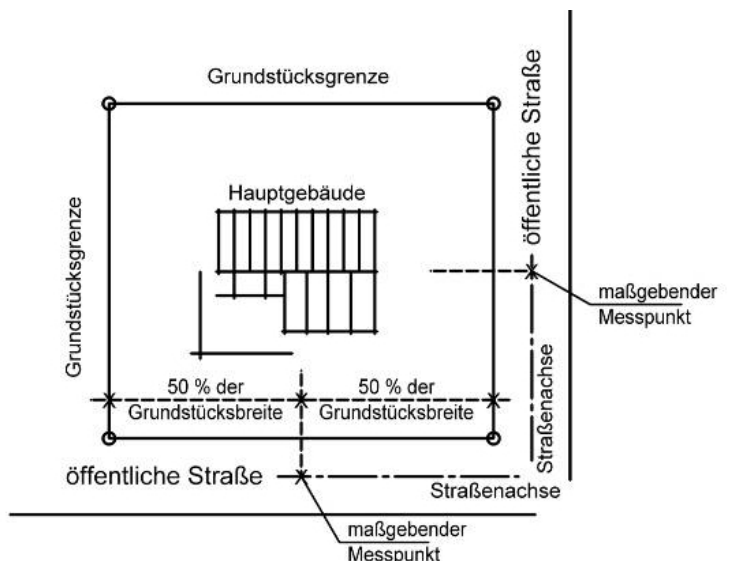
Gemäß § 22 Abs. 1 NatSchG sind die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Um die Verbundfunktion aufrecht zu erhalten bzw. zu stärken sind Maßnahmen erforderlich. Der Verlust von Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbundes ist durch Stärkung der Verbundfunktion im Gewinn Fidelisreute auf den Flurstücken 3297, 3296/1, 3292/2 ausgleichbar. Auf diesen Grundstücken können, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Maßnahmen zur Neuschaffung von Kernflächen feuchter und mittlerer Standort, sowie zur Verbesserung vorhandener Kernflächen durchgeführt werden. Die Flächen haben Potenzial für die Schaffung neuer Feuchtgebiete, zur Verbesserung bestehender Feuchtgebiete durch Entbuschung sowie zur Entwicklung artenreicher Grünländer durch naturschutzgerechte Mahd oder Beweidung.

### 1.15 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden.

Die vorgesehene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.





## **2. Hinweise**

### **2.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

### **2.2 Archäologische Funde**

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) 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 und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **2.3 Altlasten**

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Konstanz umgehend zu benachrichtigen.

### **2.4 Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

### **2.5 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Ablagerungen der Illmensee-Schotter mit unbekannter Mächtigkeit.

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

### **2.6 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage**

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage o.ä. kann es bei ungünstiger Aufstellung durch Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Tal - Erweiterung“,

#### Gemeinde Steißlingen, Landkreis Konstanz

---

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

#### Bisherige Festsetzungen:

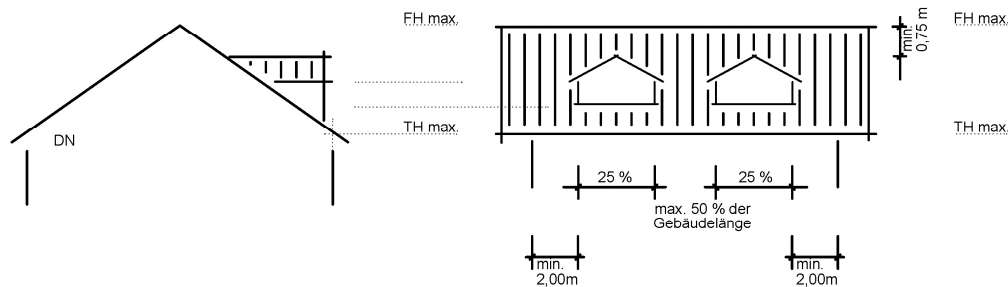
Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Tal-Erweiterung“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Im Planungsbereich sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20°-45° zulässig.  
  
Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.  
  
Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.
2. **Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.  
Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.  
Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)**  
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.  
Dachaufbauten dürfen nicht näher als 2,00 m an den Ortgang heranreichen. Der Abstand des Hochpunktes des Dachaufbaus zum Gebäudefirst muss mindestens 0,75 m betragen.

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.  
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### Dachaufbauten

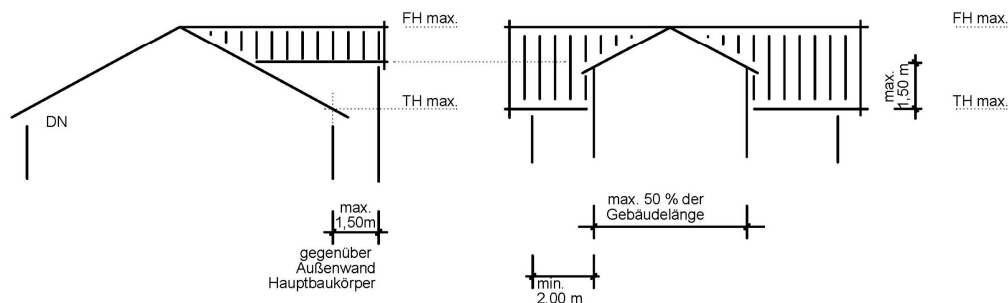


#### 4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

#### Quer- und Zwerchgiebel



#### 5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Reihenhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung muss einheitlich ausgeführt werden.

#### 6. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende oder nicht grelle Farbtöne zulässig.

#### 7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

**8. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind nur als Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder als beidseitig eingewachsene Spanndrähte und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern und Stützmauern sind nicht zulässig.

Die Einfriedungen und sonstige Grundstückseinrichtungen, wie Abfallbehälter etc., dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten zu den Grundstücken nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten.

Mit den Einfriedungen einschließlich der Begrünung ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

**10. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,0 m) vor der Garage angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

**12. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

**13. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)**

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig zu herzustellen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

#### 14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen
6. Fassadengestaltung
7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
8. Einfriedungen
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Niederspannungsfreileitungen
11. Stellplatzverpflichtung
12. Erdaushub
13. Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den

Steißlingen, den

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Benjamin Mors  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Tal - Erweiterung“,
  2. Örtliche Bauvorschriften „Tal - Erweiterung“,
- Gemeinde Steißlingen, Landkreis Konstanz**

---

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	16.04.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	19.04.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	20.04.2018 – 18.05.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.04.2018 – 18.05.2018

### Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

### Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Steißlingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
\_\_\_\_\_

Steißlingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
\_\_\_\_\_