

Gemeinde Steißlingen

1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Singener Straße, Erweiterung“

Vorlage
zum Satzungsbeschluss

Gemeinde Steißlingen

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans
„Untere Singener Straße, Erweiterung“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

Unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 18.03.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Singener Straße, Erweiterung“ als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit Wirkung vom 01. Mai 1993 – BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist – PlanZV
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) mit Wirkung vom 1. März 2010 - LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), neu bekannt gemacht am 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) mit Wirkung vom 01.01.2011 – GemO BW

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans:

- | | |
|--|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 18.03.2013 |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 18.03.2013 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 18.03.2013 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 18.03.2013 |
|---|----------------|

- | | |
|------------------------|----------------|
| 5. Abgrenzungslageplan | vom 18.03.2013 |
| 6. Gestaltungsplan | vom 18.03.2013 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Aufhebung der Bebauungsplanerweiterung „Untere Singener Straße“

Die am 11.01.2007 in Kraft getretene Bebauungsplanerweiterung „Untere Singener Straße“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird durch diese Satzung insgesamt ersetzt und aufgehoben.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Singener Straße, Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Steißlingen, den

.....
Artur Ostermaier, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Allgemein



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet



allgemeines Wohngebiet
Bereich qualifizierter Bebauungsplan



allgemeines Wohngebiet
Bereich einfacher Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



max. zulässig Grundfläche in qm



Anzahl der Vollgeschosse



Gebäudehöhe



Traufhöhe



Firsthöhe

Nutzungsschablone

MI	II	Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse
GR 150	0	max. GR	Bauweise
TH 6,50	FH 12,00	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
SD	DN 40°-50°	Dachform	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen



gemischte Verkehrsfläche



öffentlicher Fußweg

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche



Landwirtschaftliche Fläche



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:
- Uferschutzstreifen



- Parkanlage



- Kinderspielplatz



- Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Bach mit Böschung

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume und Gehölze anpflanzen



Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Sichtdreieck



Von jeglicher Nutzung, Bepflanzung und Bebauung freizuhaltende Fläche

Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)



Satteldach



Flachdach

Gemeinde Steißlingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Untere Singener Straße, Erweiterung“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen:

Für den **Bereich des Einfachen Bebauungsplans** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gelten nur die nachfolgenden Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 1 – 15 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

§ 4 BauNVO

2. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für den **Bereich des Qualifizierten Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 1 – 15 BauNVO

3.1 MISCHGEBIET (MI)

§ 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

3.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

§ 4 BauNVO

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

4.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 20 BauNVO

4.2 Größe der Grundfläche (GR) als Höchstgrenze

§ 19 BauNVO

Für Nebenanlagen wie Zufahrten, Garagen und Tiefgaragen, Stellplätze usw. darf eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Weitere Abweichungen nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

4.3 max. Höhe der baulichen Anlagen

- Gebäudehöhe (GH) im MI 1 in m ü.NN
- Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) im MI 2 und WA § 18 BauNVO

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachkonstruktion) darf im Mittel über der Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 6,50 m betragen.
Die Firsthöhe darf bei Gebäuden mit Satteldach im Mittel über der Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 12 m betragen.

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf im Mittel max. 0,5 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über den privaten Erschließungswegen liegen.
Befindet sich eine Tiefgarage unter dem Gebäude bzw. ist ein Gebäude an eine Tiefgarage angeschlossen, so darf die EFH bis max. 1,2 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über den privaten Erschließungswegen liegen.

5. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 5.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene (MI 2, WA) oder abweichende (MI 1) Bauweise festgesetzt.
- 5.2 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m zulässig.

6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

7. FLÄCHEN FÜR GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 7.1 Für die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt, soweit sie nicht auf öffentlichen Flächen liegen.
Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen und Schächten ist zu gewährleisten.
- 7.2 Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

8. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck sowie die Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen, Carports, Stellplätze) sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den Privatgrundstücken ist je 400m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste I (Anhang III) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens *H mB 14-16*). Die nach 11.1 und 11.2 zu pflanzenden Bäume sowie erhaltene Hochstämme können angerechnet werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorte sind nicht bindend.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

9.1 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen getroffen.

Artenwahl: siehe Pflanzliste
Größe: Stammumfang mind. 14-16 cm
Standort: frei wählbar

9.2 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF PRIVATEN STELLPLÄTZEN

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für private Kfz-Stellplätze Festsetzungen zur Anpflanzung von mittelkronigen hochstämmigen Laubbäumen getroffen. Die Bäume sind in mind. 5 m² große Pflanzbeete zu setzen.

Artenwahl: siehe Pflanzliste I
Größe: Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm
Standort: pro 3 Stellplätze ein Baum bei einbündiger Anordnung,
pro 4 Stellplätze ein Baum bei zweibündiger Anordnung.
Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Bau der Stellplätze

9.3 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN IN DER GRÜNFLÄCHE

Am Südufer des Seeablaufs sind ca. 11 Laubbäume gemäß Pflanzliste III zu pflanzen (z.B. Schwarz-Erlen); Abweichung vom angegebenen Standort bis zu 5m.
Die Grabenböschung ist abschnittsweise abzuflachen.

9.4 DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 % sind extensiv mit einer mind. 5 cm starken Substratschicht zu begrünen.

Flachdächer auf Tiefgaragen in Bereichen, die nicht überbaut sind bzw. in denen über der Tiefgarage keine Stellplätze angelegt werden, sind intensiv mit einer mind. 40 cm starken Vegetationsschicht zu begrünen.

10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode eine Ersatzpflanzung mit einem vergleichbaren Laubbaum durchzuführen.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Extensive Wiesennutzung entlang des Seeablaufs im Bereich des Gewässerrandstreifens (10 m im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen, 5m auf dem Baugrundstück)
Die Gewässerrandstreifen sind zu extensivieren bzw. als Grünland anzulegen. Pflege: keine Düngung, die Mahd erfolgt 2-3x /Jahr; Abfuhr des Grüngutes; erste Mahd: 20. Mai - 20. Juni, zweite Mahd mindestens 6 Wochen später.
Langfristig ist die gesamte Halbstamm-Anlage südlich des Seeablaufs in eine extensive Wiese umzuwandeln.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung (siehe § 202 BauGB i.V.m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

2. Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2,78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) 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.

3. Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht im Plangebiet relativ hoch an. Unterkellerungen sind daher wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Es ist sicherzustellen, dass es durch den Bau von Tiefgaragen nicht zu einer Riegelwirkung kommt bzw. kein Grundwasserstau entstehen kann, der sich auf die naheliegende Bebauung auswirkt.

Hinweis: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine für Unterkellerungen erforderliche temporäre Grundwasserhaltungsmaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Kons-

tanz zu beantragen. Nach Fertigstellung der Gebäude sind jegliche weitere Grundwasserabsenkungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht gestattet.

4. Geotechnik

Nach Geologischer Karte bilden junge, eventuell teils organische Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund. In nicht näher bekannter Tiefe folgen gemischtkörnige würmzeitliche Moränensedimente.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor. Die Abschwemmmassen sind stark setzungsfähig, die Moränensedimente können auf engem Raum sehr wechselhaft ausgebildet sein und sowohl einzelne Findlinge wie auch ausgeprägt bindige setzungsfähige Lagen enthalten. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen künstlichen Auffüllungen gegebenenfalls eine Entsorgungsrelevanz aufweisen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Steißlingen, den 18.03.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Steißlingen, den

Artur Ostermaier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Gemeinde Steißlingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Untere Singener Straße, Erweiterung“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

Haupt- und Nebengebäude sind rechteckig auszubilden.
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und mit Mineral- bzw. Silikatfarben zu streichen. Farbgebundene Putze sind möglich. Holz- oder Steinverkleidungen bis zu 40 % der Fassadenfläche sind zulässig. Als Hausfarbe sind grelle, reine Farben und reines Weiß nicht zulässig.
Fenster müssen stehende Formate aufweisen.

1.1 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden, die Traufen und die Firste müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

1.2 DÄCHER:

- Dachform: Gemäß Planeintrag sind nur zulässig:
- MI 1: Flachdach, extensiv begrünt
- MI 2 und WA: Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung oder Flachdach mit zurückversetztem Attikageschoss
Bei Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- Dachneigung: gemäß Planeintrag
- Dachfarbe: nur Rot- Braun- und Grautöne
- Dachdeckung: zulässig sind nur Ziegel und Betondachpfannen.
Glänzende Materialien – ausgenommen Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen – sind unzulässig.
- Dachaufbauten: Je Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser und Hausgruppen als eine Einheit.
Dachgaupen sind nur zulässig in Form von Schlepp- oder Giebelgaupen als Einzelgaupen mit einer Breite von max. 3,0 m. Ihre Gesamtlänge darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Sie müssen mind. 0,6 m senkrecht gemessen vom First und mind. 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein.
- Dacheinschnitte: sind nur auf straßenabgewandten Dachflächen zulässig mit einer Breite von max. 3,0 m. Ihre Gesamtlänge darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
Sie müssen mind. 0,6 m senkrecht gemessen vom First und mind. 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein.

Dachgaupen, Dacheinschnitte und andere Dachaufbauten:

dürfen nicht gemeinsam auf einer Dachfläche angeordnet werden.
Dabei sind Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils als eine Einheit zu betrachten.

1.3 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Alternativ sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Sofern mehrere Garagen/Carports zusammengebaut werden, sind sie in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 2LBO

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden im EG und in der Brüstungszone des 1. OG zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

3.2 Im WA sind für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, Gehwege und Garagenvorplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

4. EINFRIEDUNGEN

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Als Einfriedung zulässig sind senkrechte Lattenzäune, geschnittene Hecken und hinterpflanzte Drahtzäune. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind sie bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Nicht zulässig sind Mauern, Koniferenhecken und blickdichte, geschlossene Zäune.

4.2 Hecken sind 50 cm hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen (Pflanzstandorte).

4.3 Einfriedungen von Privatgrundstücken zur landwirtschaftlichen Fläche hin sind mit einer Hecke oder lockeren Strauchpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern zu gestalten (Pflanzliste II).

5. GEDROSSELTE EINLEITUNG VON UNBELASTETEM OBERFLÄCHENWASSER **§ 74 (3) Nr. 2 LBO**

Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt gedrosselt über Retentionsmulden in den Seeablauf. Die Retentionsmulden sind naturnah zu gestalten als extensive Wiese. Pflege: keine Düngung, die Mahd erfolgt 2-3x /Jahr; Abfuhr des Grüngutes; erste Mahd: 20. Mai - 20. Juni, zweite Mahd mindestens 6 Wochen später.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN **§ 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

7. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG **§ 74 (2) Nr. 2 LBO**

Stellplätze sind in folgender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen:
- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Steißlingen, den 18.03.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Steißlingen, den

Artur Ostermaier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Gemeinde Steißlingen

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Untere Singener Straße, Erweiterung“

Vorlage zum Satzungsbeschluss

I. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen hat am 25.06.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Untere Singener Straße, Erweiterung“, in Kraft getreten am 11.01.2007, zu ändern, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses zu schaffen. Desweiteren soll ein Teil der angrenzenden Grünfläche für den Wohnungsbau erschlossen werden. Im übrigen Bereich werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplans im Grundsatz beibehalten, insbesondere wird der Schutz des Grünzuges im Bereich des offenen Seeablaufes bis zu dem im östlichen Planbereich verlaufenden verdolten Dorfbach gesichert, er wird neu als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Beibehalten wird die Erschließung für die Bebauung südlich der Hebelstraße, die bisher nicht realisiert werden konnte.

Der Bebauungsplan „Untere Singener Straße, Erweiterung“, in Kraft getreten am 11.01.2007, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan insgesamt ersetzt werden.

II. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Das Planungsgebiet ist in Teilen bereits bebaut und wird nur in maßvollem Umfang einer zusätzlichen Bebauung zugeführt. Der Bebauungsplan soll entsprechend der umgebenden Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden. Er begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die Größe der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt 2.300 m² deutlich unter den zulässigen 20.000 m². Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

III. GRÖSSE UND LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet schließt östlich an die Singener Straße an und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 441 und 441/2 an der Singener Straße, die zum größten Teil landwirtschaftlich und zum kleineren Teil gärtnerisch genutzte große innere Grünflächen Grundstücke Flst. Nr. 767, 965/1, 966, 967, 969/1, 970 und 971 sowie die über die Hebelstraße erschlossenen Grundstücke Flst. Nr. 972 bis 974 und 972/1.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,27 ha.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Singen/Htwl., Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen in seinen bereits bebauten Teilen als gemischte Baufläche, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der bebaute Bereich an der Singener Straße wird im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, die Fläche für die Landwirtschaft wird im nordwestlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet, in einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und zum größten Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Bebauung an der verlängerten Hebelstraße wird heute bereits ausschließlich zum Wohnen genutzt. Der Bereich wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen weichen somit teilweise von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab; er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

V. ERSCHLIESSUNG

V.1 STRASSEN UND FUSSWEGE

Die geplante Feuerwehr und das Wohnhaus auf Grundstück Flst. Nr. 441/2 werden direkt von der Singener Straße erschlossen.

Nördlich der Feuerwehr führt eine Stichstraße mit einer Breite von 5 m und einseitigem 1,5 m breitem Gehweg in das Gebiet hinein. Diese Straße ist zum einen als Ausfahrt für die Feuerwehr erforderlich, zum anderen erschließt sie das kleine Wohngebiet im Nordwesten. Nach den Zufahrts- bzw. Ausfahrtsbereichen der Feuerwehr sowie der möglichen Zufahrt für eine Tiefgarage für die Wohnbebauung wird diese Straße auf das unbedingt erforderliche Maß verschmälert und durch eine angemessene Gestaltung den Charakter einer gemischten Verkehrsfläche erhalten. Am Ostrand des Wohn-

gebiets knickt die Straße nach Norden ab und endet in einem kleinen platzartig gestalteten Wendehammer. Hier können auch einige Besucherstellplätze angelegt werden. Die gemischte Verkehrsfläche geht über in einen das Planungsgebiet querenden Fußweg.

Die im bisherigen Bebauungsplan mittels eines Fahrrechts ermöglichte Erschließung ist nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde alle durch dieses Recht erschlossenen Grundstücke erworben hat. Die Erschließung ist durch die geplante Stichstraße sichergestellt.

Da sich an der Singener Straße mit dem Lebensmittelmarkt und anderen Geschäften und infrastrukturellen Einrichtungen ein Schwerpunkt entwickelt hat, wird im Bebauungsplan ein Fußweg von den östlichen Wohngebieten zur Singener Straße ausgewiesen, der eine kurze Verbindung ermöglicht. Es werden damit – wenn auch leicht verschoben – alte Wegeverbindungen wieder aufgenommen. Diese Wegeverbindung wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Der östliche, bebaute Teil des Planungsgebietes ist bisher unzureichend bzw. gar nicht erschlossen. Er ist über die Hebelstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden, die aber bisher nördlich des Planungsgebietes endet. Wie im bisherigen Bebauungsplan bereits festgesetzt wird zur Erschließung dieses Bereiches und um hier eine sinnvolle Entwicklung zu ermöglichen die Hebelstraße so weit verlängert, dass alle Grundstücke erschlossen sind und dies auch bei einer möglichen Grundstücksteilung. Zur Minimierung des Flächenverbrauchs und um nicht unnötig in die Privatgrundstücke einzugreifen wird auf einen Wendehammer verzichtet. Diese Erschließung wird ebenfalls aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

V.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt.

V.3 ABWASSERBESEITIGUNG / OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Planungsgebiet liegt im abwassertechnisch erschlossenen Bereich und wurde bei der Bemessung der Regenwasserbehandlung bereits berücksichtigt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen soll in Retentionsfiltermulden hinter der Bebauung gesammelt, gefiltert und gedrosselt an den Seeablauf bzw. in die öffentlichen Grünflächen abgegeben werden.

VI. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Gemeinde Steißlingen beabsichtigt, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Bereich des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes Singener Straße 37 die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der Feuerwehr zu schaffen. Als Ersatz für das bisherige Wohngebäude wird ein kleineres Wohnhaus in zweiter Reihe auf dem Grundstück 441/2 errichtet. Nach dem Erwerb eines Großteils der bisher landwirtschaftlich genutzten Grünflächen in den Gewannen Niederwiesen und Brunnengarten wird hier eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit integriertem Kinderspielplatz vorgesehen. Die Fläche nördlich des geplanten Zufahrtsweges wird einer ergänzenden Wohnbebauung zugeführt.

Das anschließende Wohngebiet südlich der Hebelstraße wurde bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan als solches gesichert; die Festsetzungen werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Für das neue Feuerwehrgerätehaus wurde ein Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Danach wurde entschieden, den Entwurf der Architekten Lanz und Schwager, Konstanz, der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend ausgestaltet.

Das Gebäude nimmt mit seiner Schmalseite in etwa die Flucht an der Singener Straße auf und fügt sich mit seiner Zweigeschossigkeit in das Ortsbild ein. Es wird zeitgemäß mit einem Flachdach abgeschlossen.

Der Seeablauf des Steißlinger Sees quert den alten Hofstellenbereich verdolt. Die Dole muss für den Bau des Feuerwehrgerätehauses nach Süden verlegt werden.

Der verdolte Seeauslass mündet in eine Mulde. Die Mulde kann zusätzlich für die Behandlung von Oberflächenwasser genutzt werden. Die Regelwassertiefe in der Mulde beträgt ca. 25 cm. Diese Regelwassertiefe kann durch ein manuelles Wehr auf 75 cm erhöht werden, so dass das Wasser der Mulde auch für Übungszwecke der Feuerwehr genutzt werden kann.

Die Mulde überläuft in das bereits vorhandene offene Grabensystem.

Die nördlich des Erschließungsweges geplante neue Wohnbebauung ist locker auf dem Grundstück gruppiert. Es sind Mehrfamilienhäuser geplant, die das Maß der typischen dörflichen Gebäude mit Wohn- und Ökonomiegebäuden aufnehmen. Die Häuser haben zwei Vollgeschosse und können traditionell mit einem steilen Satteldach oder mit einem Flachdach über einem zurückversetzten Attikageschoss abgeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage zusammengefasst werden können; die Zufahrt kann gleich hinter der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen, so dass die Stichstraße im weiteren Verlauf nur gelegentlichen Verkehr (Besucherverkehr, Möbelwagen usw.) aufnehmen muss und so im Übergang zu dem weiterführenden Fußweg besonders gestaltet werden kann.

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlich differenzierten Festsetzungen. Die von der Singener Straße aus erschlossene Bebauung wird in einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Für den in den Bebauungsplan einbezogenen bebauten Bereich an der verlängerten Hebelstraße genügt ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Hier werden nur die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben wie bisher nach § 34 BauGB. Dies entspricht der Festsetzungstiefe des bisherigen Bebauungsplans.

Zu den Festsetzungen im qualifizierten Planteil im Einzelnen:

Bereits im alten Bebauungsplan waren die Festsetzungen aus dem Vorläufer-Bebauungsplans „Untere Singener Straße“ soweit sinnvoll übernommen worden; dies wird so beibehalten.

VI.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Feuerwehr und das Wohngebäude auf Grundstück Flst. Nr. 441/2 entsprechend den angrenzenden Festsetzungen und der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen

werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art, die in diesem Teil der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen nicht entstehen sollen. Da auf der wesentlichen Fläche das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll, sind solche Nutzungen auch nicht wahrscheinlich.

Die neue Wohnbebauung wird entsprechend der geplanten Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

VI.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Feuerwehrgerätehaus durch die maximal zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhe über NN bestimmt. Für die Wohnbebauung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Größe der Grundfläche, die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude orientiert sich am Bestand bzw. an den Festsetzungen für die nördlich angrenzenden Grundstücke. Um den Dachausbau moderat zu halten ist aber das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss festgesetzt, d.h. dass hier nur 75 % der darunter liegenden Geschossfläche im Dachgeschoss bzw. in einem Attikageschoss realisiert werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die neu geplante Wohnbebauung nördlich der Erschließungsstraße durch ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, um Gestaltungsspielräume bei der späteren Umsetzung zu erhalten. Damit aber hier eine der historischen Struktur und der umgebenden Bebauung angemessene Körnung zu erreicht wird, ist die zulässige Grundfläche je Gebäude auf 250 m² begrenzt.

Da die zulässige Grundfläche für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur um 50 % überschritten werden darf, dies aber für die beabsichtigte Nutzung nicht ausreichend sein wird, wird zugelassen, dass eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich ist. Weitere Abweichungen nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

VI.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im Bebauungsplan ist die Lage der Stellplätze nicht festgesetzt, um hier der Freibeirichsgestaltung sowohl für die Feuerwehr als auch für die Wohnbebauung nicht vorzugreifen.

Da je Wohneinheit 2 Stellplätze gefordert werden, ist es bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich, dass diese in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage soll zusammenhängend ausgebildet werden können. Sie wird nicht ausschließlich unter den Gebäuden angelegt werden können. Die Bereiche, die nicht überbaut werden, sind intensiv zu begrünen. Zufahrten und Lage der Tiefgaragen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Zur Gestaltung der Stellplätze siehe Örtliche Bauvorschriften.

VII. GRÜNFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE UND BACHLAUF

Der Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, der von der Gemeinde erworben werden konnte, soll zukünftig als öffentliche Grünanlage mit integriertem Spielplatz der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan grenzt diese Fläche ab, ohne schon deren Gestaltung im Einzelnen vorzubereiten.

Die nördlich davon befindlichen landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert. Die prägenden Nuss- und Birnbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Entlang dem Seeablauf wird innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche ein beidseits 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab Oberkante Böschung ausgewiesen und extensiv entwickelt. Dies entspricht der Festsetzung im alten Bebauungsplan. Außerdem wird eine Mulde am Ende des verdolten Teils des Seeablaufs neu aufgenommen, siehe hierzu auch die Ausführungen oben.

VIII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gestaltung des Gebietes geleistet werden. Hervorzuheben sind hier die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen unternommen, um ihr Ortsbild zu erhalten und orts- und landschaftstypisch zu entwickeln. Bereits im alten Bebauungsplan „Untere Singener Straße“ von 1992 wurden deshalb differenzierte Vorschriften zur Gestaltung aufgenommen. Diese haben im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls Eingang gefunden. Nur so kann eine harmonische Gestaltung des Gesamtbereiches sichergestellt werden.

Die Gebäude sollen sich angemessen in die umgebende Bebauung einfügen; die zulässige Dachneigung, Dachform, Dachfarbe und Dachöffnungen orientieren sich deshalb zum einen am Bestand, zum anderen an den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans für den nördlich angrenzenden Bereich. Neu ist die alternative Möglichkeit, die geplanten Mehrfamilienhäuser mit einem Attikageschoss und Flachdach abzuschließen. Aufgrund der Lage der Grundstücke ist eine solche zeitgemäße Gestaltung denkbar, ohne dass das Ortsbild gestört wird.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.

ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Da erfahrungsgemäß im ländlichen Raum mehr als ein Fahrzeug je Wohneinheit vorhanden ist und die Fahrzeuge aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können, wird die Stellplatzzahl, die auf den Privatgrundstücken nachzuweisen ist, auf 2 erhöht.

IX. EINGRIFFSDARSTELLUNG

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro 365°, Überlingen, eine Eingriffsdarstellung erarbeitet. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

X. FLÄCHENBILANZ

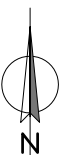
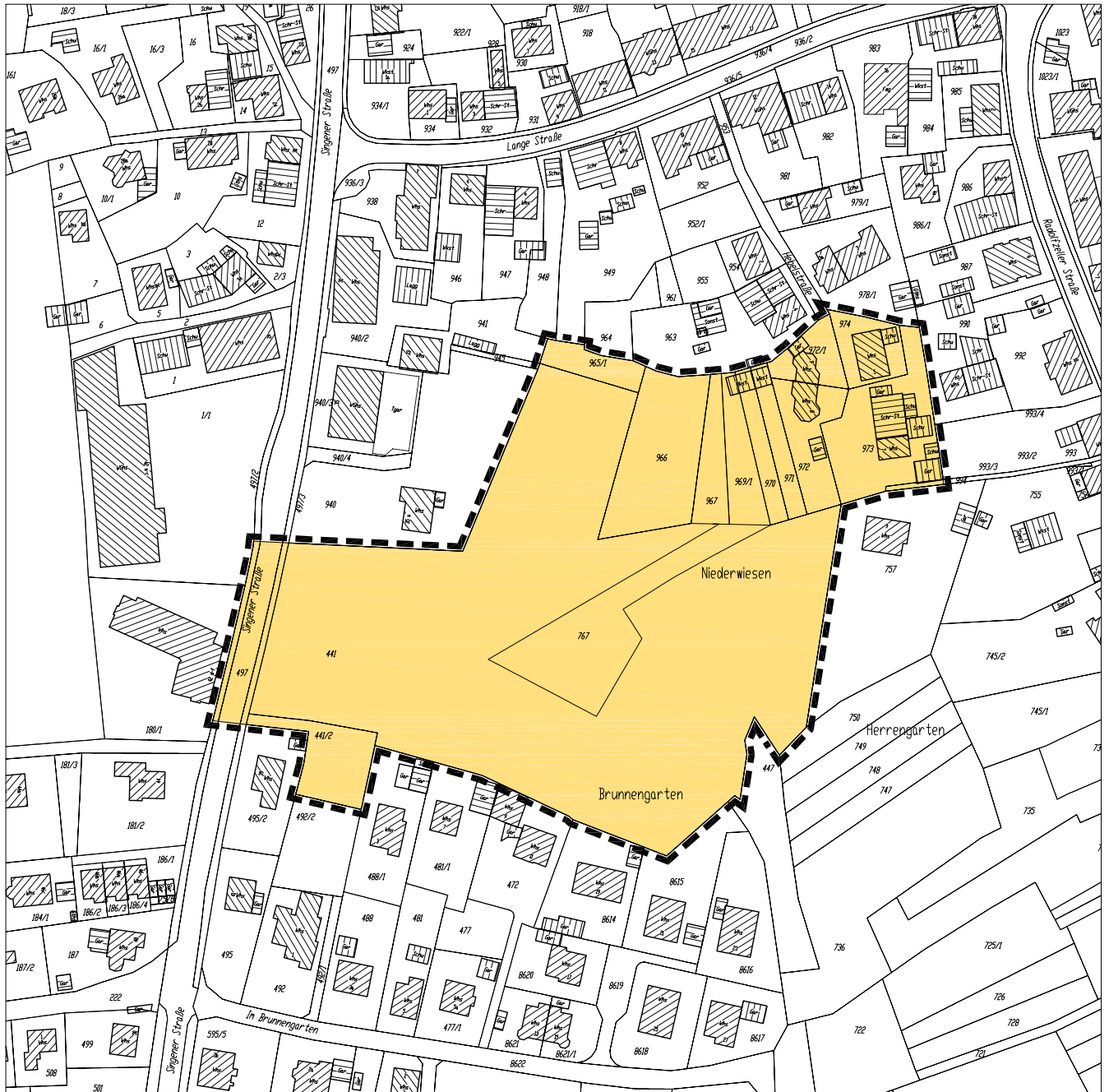
Planungsgebiet insgesamt	ca. 2,27 ha
davon	
Mischgebiet	ca. 0,44 ha
Allgemeines Wohngebiet- Bereich qualifizierter BP	ca. 0,26 ha
Allgemeines Wohngebiet- Bereich einfacher BP	ca. 0,26 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,86 ha
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,19 ha
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha
Straßen	ca. 0,18 ha
Fußweg	ca. 0,03 ha

XI. VERFAHREN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere Singener Straße, Erweiterung“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Erschließung, die Enteignung sowie die Festlegung des Vorkaufsrechts für die Gemeinde bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Konstanz, den 18.03.2013

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de



Planfertigung
Konstanz, den 18.03.2013
DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
FREIE STADTPLANERIN REGIERUNGSBAU, SRL
78462 KONSTANZ GOTTLIEBERSTR. 2 TEL. +49.7531.991035
E-MAIL: bettina.nocke@f-ortline.de