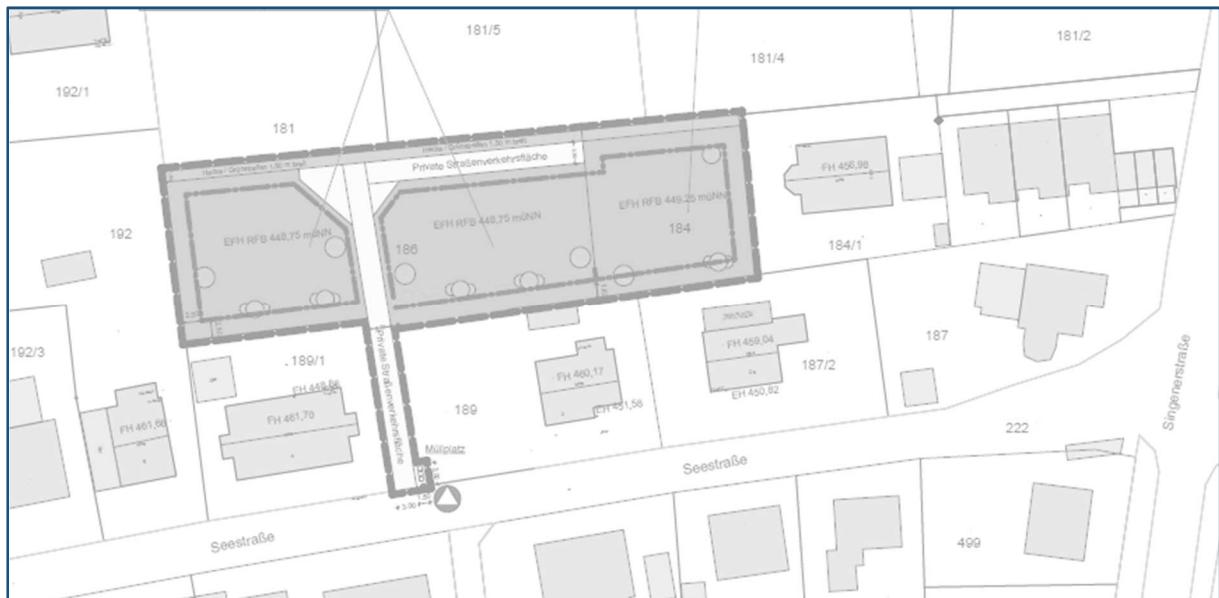


Gemeinde Steißlingen - Gemarkung Steißlingen

Bebauungsplan „Seestraße“

- Textteil -



Inhalt

1.	VERFAHRENSVERMERKE	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
2.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.2.	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.3.	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.4.	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	10
2.5.	§ 4 INKRAFTTRETEN	10
3.	HINWEISE	11
3.1.	ALTLASTEN	11
3.2.	BAUGRUND UND GEOTECHNIK.....	11
3.3.	WASSERSCHUTZ	11
3.4.	DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGISCHE FUNDE	11
3.5.	WÄRMEPUMPEN, LÜFTUNGSGERÄTE UND KLIMAGERÄTE	11
3.6.	SOLARE ANLAGEN/ PV-ANLAGEN.....	12
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
4.1.	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	13
4.2.	§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
4.3.	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	14
4.4.	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	14
4.5.	§ 5 INKRAFTTRETEN.....	14
5.	BEGRÜNDUNG	15
5.1.	LAGE DES PLANGEBIETES.....	15
5.2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	15
5.3.	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	16
5.3.1.	Landesentwicklungsplan.....	16
5.3.2.	Regionalplan Regionalverband Hochrhein- Bodensee	16
5.3.3.	Flächennutzungsplan	16
5.4.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13B BAUGB.....	17
5.5.	BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH.....	17
5.5.1.	Umgebung des Geltungsbereiches.....	17
5.5.2.	Nutzung des Geltungsbereiches	17
5.5.3.	Erschließung Bestand.....	18
5.6.	PLANUNG.....	18
5.6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	18
5.6.2.	Bebauung der Grundstücke	18
5.6.3.	Städtebauliches Konzept.....	18
5.6.4.	Erschließung.....	19
5.6.5.	Umwelt und Natur	19
5.6.6.	Alternative Standorte.....	20
5.7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
6.	ANLAGEN.....	21

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 16.12.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 19.12.2019 |
| 3. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) + § 4 (2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. | 20.07.2020 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 23.07.2020 |
| 5. Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB | 24.07. -
01.09.2020 |
| 6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 24.07. -
01.09.2020 |
| 7. Erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund Wiedereinführung der Rechtsgrundlage der Verfahrenswahl nach § 13 b BauGB. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Billigung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) + § 4 (2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. | 24.01.2022 |
| 8. Erneute ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 27.01.2022 |
| 9. Erneute Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) | 27.01. -
07.03.2022 |
| 10. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 26.01. -
24.02.2022 |
| 11. Erneute Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB | 28.03.2022 |
| 12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB | 31.03.2022 |

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 xx.xx.xxxx in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Seestraße“ als Satzung beschlossen.

2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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).

2.2. § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung vom 13.01.2022 maßgeblich.

2.3. § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1. **Zulässig** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
(dem Wohngebäude untergeordnet)
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(dem Wohngebäude untergeordnet)

1.2. **Nicht zulässig** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

1.3. Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ebenfalls **nicht zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe in der Planzeichnung definiert.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche ist im gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf 2 beschränkt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe ist auf 10,00 m (FH max.) beschränkt

Als Bezugspunkt für diese Höhe gilt die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe müNN (EFH) wie in der Planzeichnung vorgegeben.

3. **Bauweise** (Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

Teilgebiet WA 1:

Zulässig sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser.

Teilgebiet WA 2:

Zulässig sind Einfamilienhäuser.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben.

Die Baugrenze gilt für das Hauptgebäude.

5. **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Gewächshäuser) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Sie haben von der Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
6. **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports (= überdachter Stellplatz ohne Wand) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Bereiche für notwendige Sichtfelder an Grundstücksausfahrten sowie an Kreuzungen bzw. Einmündungen.
Sie haben von der Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Vor den Garagen, Carports und Stellplätzen ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
7. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Teilgebiet WA 1:
Pro Wohngebäude sind maximal 2,0 Wohneinheiten zulässig.
Ein Doppelhaus ist ein Wohngebäude.

Teilgebiet WA 2:
Pro Wohngebäude ist maximal 1,0 Wohneinheit zulässig.
8. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind als private Straßenflächen in der Planzeichnung vorgegeben. Die Nutzung wird öffentlich-rechtlich gesichert (Baulast).
9. **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die verbindliche, maximale EFH ist in der Planzeichnung vorgegeben.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) soll gleichzeitig eine maximale Höhe von 0,30 m über der Straßenachse nicht überschreiten. Die Straßenachse bezieht sich auf die mittlere Höhe der Erschließungsstraße.
10. **Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach-, Hof- und Stellplatzflächen) ist dezentral, soweit es

der Baugrund zulässt, über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden zu entwässern bzw. durch eine Retentionszisterne o.ä. zu drosseln und zurückzuhalten. **M7**
Der Überlauf ist an die Gemeindekanalisation (Mischsystem) anzuschließen. Ein Überlauf auf angrenzende Grünflächen ist nicht gestattet.

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltreport detaillierter dargestellt und sind ergänzend zu berücksichtigen.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Gehölzfällung außerhalb Vogelbrutzeit und Schutz weiterer Arten (Fledermäuse) V1

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind sämtliche Rodungsarbeiten des vorhandenen Baumbestandes in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

b) Beleuchtungsanlagen M1

Zur Beleuchtung sind insektenverträgliche LED-Leuchtmittel (oder andere insektenfreundliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

c) Vorhandene Bäume und Grünstrukturen M2

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4). Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

d) Vermeidung von Grundstücksversiegelungen M3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Schotter- und Steingärten nicht erlaubt
Alle Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15 ° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Zäune sind kleintierdurchlässig zu errichten. **M8**

e) Vogelkollisionsschutz M4

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen

(z.B. <https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/>).

Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ein- und Durchgrünung des Baugebiets M5

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Schotter- und Steingärten sind nicht erlaubt.

Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Je Baugrundstück (bzw. je angefangene 250 m²) ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Position ist frei wählbar.

Pflanzgebot 2: Sträucher auf den Baugrundstücken

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Sträucher zu pflanzen. Je Baugrundstück (bzw. je angefangene 250 m²) ist ein standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Position ist frei wählbar.

13. 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 überwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. **M6**

14. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) V2

Die Bauabwicklung (Baustelleneinrichtung, Lagerflächen,..) ist nur auf bereits bebauten, versiegelten Flächen oder Flächen, die später für die Bebauung sowieso in Anspruch genommen werden, durchzuführen. Die Flächenversiegelung der neuen Bebauung ist auf ein Minimum zu beschränken.

15. Flächen oder Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ersatzquartiere für Fledermaus (CEF)

Anbringung von alternativen Quartieren im nördlichen Umfeld des Plangebiets als vorgezogene funktionssichernde Maßnahme. Es wurden drei Ersatzhabitats als Kompensation veranschlagt. Die genaue Positionierung ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind bis zu 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme im Plangebiet dort zu erhalten. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist an jedem neuen Gebäude ein weiteres Ersatzquartier anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Eingrünung und Artenschutz

Zur Eingrünung sowie zur Schaffung von Nahrungsflächen hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet zu begrünen. Um eine Verschlechterung der wertgebenden Populationen weitestgehend zu minimieren, wird im Zuge der Umsetzung innerhalb des Plangebiets ein Gebüsch mittlerer Standorte angelegt. Die Fläche hierfür beträgt mindestens 100 m² und befindet sich am Nordrand des Plangebiets. Das Gebüsch ist mit autochthonem, standortgerechten Pflanzmaterial und möglichst zusammenhängend, herzustellen (siehe auch Pflanzliste Umweltreport)

16. Ausgleichsmaßnahme von Streuobstwiesen im Zuge der Umwandlung (§ 33a NatSchG)

Streuobstausgleich

Mit der Umwandlung einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebiets gehen vorhandene Strukturen verloren, welche auf der Kompensationsfläche Flurstück 221/2 der Gemarkung Steißlingen durch eine Neuentwicklung einer Fläche von mindestens 1.500 m² ausgeglichen wird.

Einbringen von Totholz (Totholztorsi)

Ergänzend zu den Streuobst-Neupflanzungen auf den Kompensationsfläche Flst. Nr. 221/2 der Gemarkung Steißlingen wird durch das dortige Aufstellen der im Plangebiet entnommenen Totholzstümpfe ein weiteres Ausgleichsangebot für Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer sowie weitere Insektenarten geschaffen.

2.4. § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5. § 4 INKRAFTTRETEN

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

3. HINWEISE

3.1. ATTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Gerüche, Verfärbungen) ist das Landratsamt Konstanz umgehend darüber zu informieren.

3.2. BAUGRUND UND GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Illmensee-Schotter mit unbekannter Mächtigkeit.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

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.

3.3. WASSERSCHUTZ

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

Das Plangebiet befindet sich in Nähe zum Steißlinger See. **V3**

3.4. DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle 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. **V4**

3.5. WÄRMEPUMPEN, LÜFTUNGSGERÄTE UND KLIMAGERÄTE

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 der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) an der benachbarten Baugrenze oder dem Wohngebäude nicht überschritten werden.

Abhängig vom Gerät und dessen Schalleistung ist die Einhaltung entsprechende Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eine einfache und effektive Schutzmaßnahme. Daher werden die in der Abstandstabelle des Leitfadens des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Tab. 8, S. 42) genannten Abstände für die jeweils relevante Gebietsart, in diesem Gebiet ein WA (allgemeines Wohngebiet), empfohlen.

Tab. 8: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose), Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, $C_{met} = 0$; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WR: reine Wohngebiete, WA: allgemeine Wohngebiete, MI: Mischgebiete, GE: Gewerbegebiete, IRW: Immissionsrichtwert

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (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: Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III), abrufbar unter <https://www.lfu.bayern.de> .

3.6. SOLARE ANLAGEN/ PV-ANLAGEN

Der Einsatz von thermischer und Solarenergie und Photovoltaik ist im gesamten Baugebiet zulässig und ist im Rahmen des Klimaschutzgesetzes verpflichtend. Durch eine optimierte Stellung der Gebäude zur Sonne, Wahl einer geeigneten Firstrichtung und Dachneigung sowie Dachform, ist die Solarenergienutzung zu begünstigen.

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 xx.xx.xxxx die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Seestraße“ als Satzung beschlossen.

4.1. § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung vom 12.01.2022 maßgeblich.

4.2. § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

a. Dachform/Dachneigung

Hauptgebäude

Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig

Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer und geringere Dachneigungen zulässig.

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

b. Dacheindeckung

- Glänzende Dachziegel sind nicht zulässig

c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig.

2. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Entlang der Erschließungsstraße 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 (kleintierdurchlässig) zulässig.

Die Höhen der Einfriedungen richten sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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 aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

4.5. § 5 INKRAFTRETEN

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

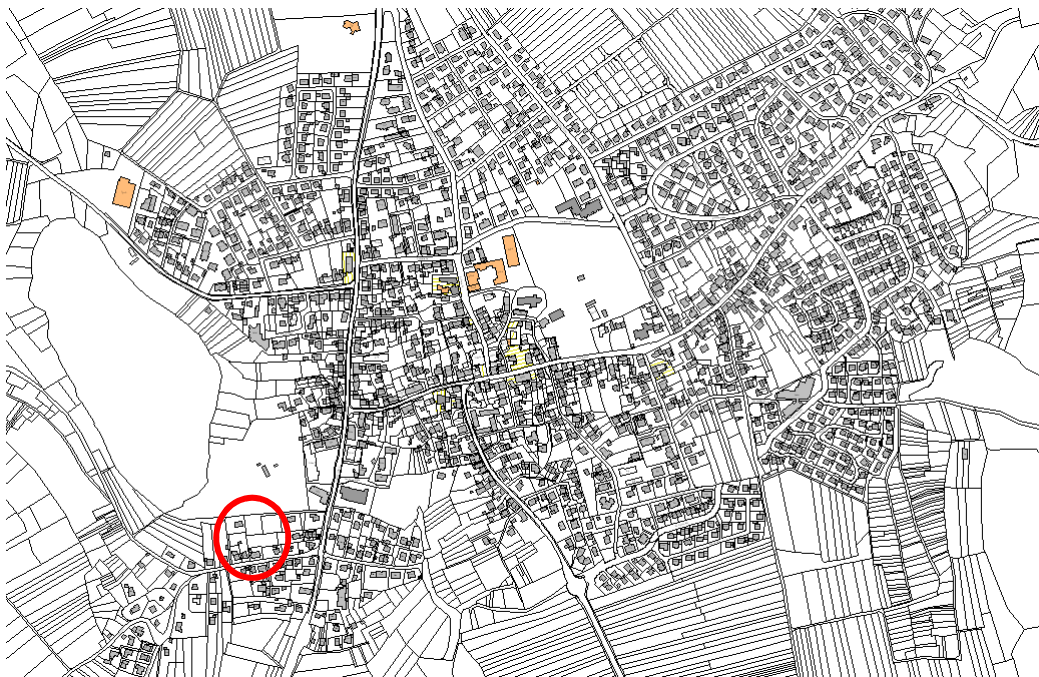
5. BEGRÜNDUNG

5.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich der besiedelten Fläche von Steißlingen, in welchem überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. Der Geltungsbereich ist 2.000 m² groß und umfasst die Flurstücke 184, 186 und 189 (Teil). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

5.2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seestraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Randbereich der Gemeinde geschaffen werden. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets liegen Bebauungen bereits vor, sodass es sich um eine Abrundung bzw. Schließung einer größeren Baulücke handelt. Derzeit sind die Flurstücke 184 und 186 durch die Randlage im Außenbereich nicht bebaubar. Ziel ist es durch eine Einbindung dieser Flächen an Ortsrandlage eine definierte Abgrenzung zum Außenbereich festzulegen und das Flächenpotential einer Wohnnutzung zuzuführen. Es handelt sich um eine Abrundung angrenzend an einen unbeplanten Innenbereich.



5.3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.3.1. Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Steißlingen dem Mittelbereich Singen zu und in die Randzone des Verdichtungsraumes Bodensee ein.

Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Singen – Stockach – (Überlingen), Region Hochrhein-Bodensee.

5.3.2. Regionalplan Regionalverband Hochrhein- Bodensee

Im Regionalplan sind Ziele für die Entwicklungsachse Singen – Stockach definiert:

- Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes ist die Siedlungstätigkeitschwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

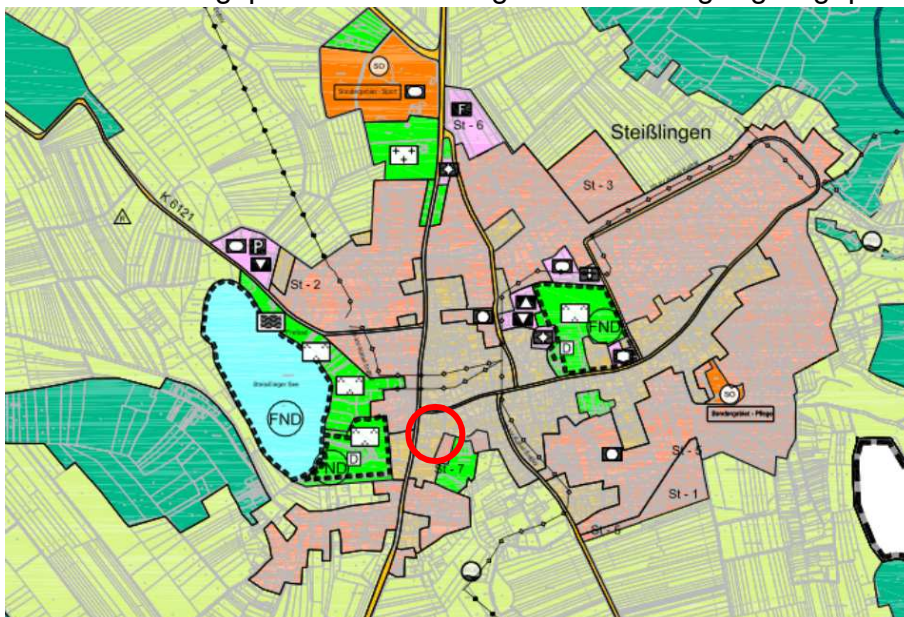
- Im Einklang mit der regionalen Freiraumstruktur sind die Siedlungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung so zu entwickeln, dass sie auch Entlastungsfunktionen für den Bodensee-Uferbereich übernehmen können.

Die Gemeinde Steißlingen ist von einem regionalen Grünzug umrahmt, welcher jedoch nicht bis ins Plangebiet reicht.

5.3.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen weist den überwiegenden Teil der Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan wird demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Da die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB erfüllt sind, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



5.4. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13B BAUGB

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB sind erfüllt:

- Der erste Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.2019 gefasst. Durch die zwischenzeitlich in Kraft getretene Verlängerung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist der Feststellungsbeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10 000 m²

- Dringender Wohnraumbedarf besteht:

Durch die Ausweisung des neuen Baugebiets „Seestraße“ wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung angestrebt. Der auf Grundlage des statistischen Landesamts in 2006 prognostizierte Bevölkerungszuwachs für das Jahr 2020 auf 4.671 Einwohner ist bereits seit mehreren Jahren überschritten. Aktueller Bevölkerungsstand liegt bei 5.015 (Stichtag 31.12.2021). Der letzten FNP-Fortschreibung lag dieser veraltetete Wert zugrunde, sodass der ermittelte und im FNP ausgewiesene Bauflächenbedarf inzwischen überholt ist. Derzeit hat die Gemeinde Steißlingen keine freien Entwicklungsflächen zur Ausweisung neuer Baugebiete zur Verfügung.

Die Auswirkungen des allgemeinen Trends des überholten Wohnraumflächenbedarfs, insbesondere in den Ballungsräumen, sind auch in der Gemeinde Steißlingen in Form von erhöhter Nachfrage und steigenden Wohnraumpreisen deutlich festzustellen.

- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich

- die Fläche grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an

5.5. BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

5.5.1. Umgebung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 2.000 m² Fläche liegt eingebettet nördlich der Seestraße und westliche der Singener Straße (L 223). Die derzeit noch unbebaubaren Flächen befinden sich in zweiter Reihe zu Seestraße.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die Naturdenkmale Seehof (Schutzg.-Nr. 83350770002) und Steißlinger See (Schutzg.-Nr. 83350770003). Bestehenden Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet keine an.

5.5.2. Nutzung des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich befinden sich Grünflächen und ein Baumbestand, sowie untergeordnete Nebenanlage zu den angrenzenden Wohnbebauungen.

5.5.3. Erschließung Bestand

Die hinterliegenden Grundstücke im Geltungsbereich sind im Bestand noch nicht erschlossen.

5.6. PLANUNG

5.6.1. Art der baulichen Nutzung

Die südwestliche Siedlungsfläche der Gemeinde gehört nicht zum ursprünglichen historischen Siedlungsbereich der Gemeinde Steißlingen. Demnach haben sich hier nicht, wie im Ortskern oftmals üblich, Wohngebiete aus Mischflächen heraus entwickelt, sondern die Flächen waren seit der ersten Bebauung überwiegend wohnlich genutzt.

Ziel ist es, diesen Charakter der primären Wohnnutzung zu erhalten. Das Baugebiet wird demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschränkten weiteren Nutzungen ausgewiesen. Die Hauptnutzung der Gebäude muss dem Wohnzweck dienen.

5.6.2. Bebauung der Grundstücke

Die Flächen im Plangebiet sollen sehr zeitnah bebaut werden. Es wurden auf den Flächen Flst. 184 und 186 bereits Bauvoranfragen gestellt, welche aufgrund der fehlenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher nicht genehmigt werden konnten.

5.6.3. Städtebauliches Konzept

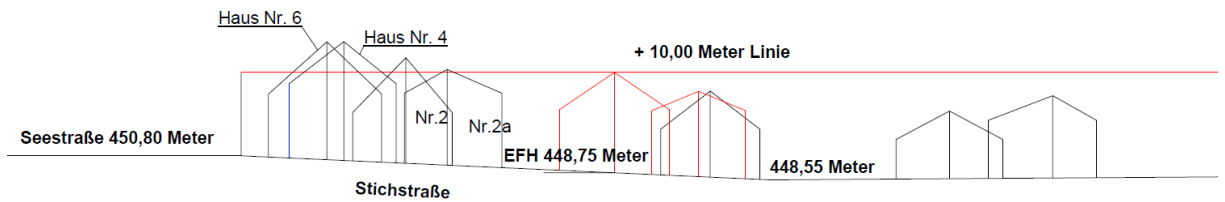
Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 3 Bauplätze vor, welche Bebauungen mit max. Zweifamilienwohnhäusern oder Doppelhäusern vorsieht. Gerade Doppelhäuser stellen eine immer beliebtere und effizientere Wohnform dar, welche in dem Baugebiet ermöglicht werden soll. Vorhandene offene Baustrukturen, welche von teilweise größeren Grünflächen unterzogen sind, liegen im südwestlichen Siedlungsbereich von Steißlingen, sowohl nördlich als auch südlich der Seestraße. Diese Gegebenheiten sollen im neuen Plangebiet nicht wesentlich verändert werden.

Insbesondere die Nähe zu den Naturdenkmälern und der Übergang zur freien Landschaft hin erfordern ein städtebauliches Konzept, welches sich in die vorhandene Umgebung verträglich einfügt. Der natürliche abfallende Geländeverlauf Richtung Norden (Gefälle zum See) wird durch abfallende Firshöhen wiedergegeben. Die geplanten Bebauungen auf Flst. 186 und 184 bleiben in etwa auf dem bestehenden ursprünglichen Höhenniveau.

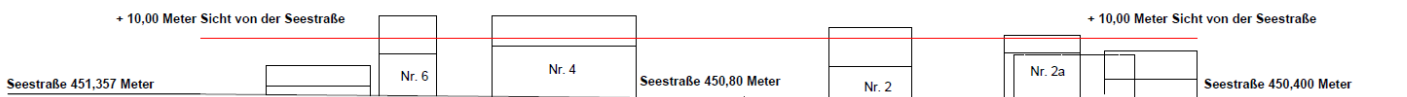
Die Begrenzung der Wohneinheiten stellen sicher, dass sich die Kubatur der neuen Gebäude trotz großzügigem Baufenster verträglich in das Umfeld einfügt.

Durch die zwingende Vorgabe von Sattel- oder Walmdächern soll keine stark abweichende Gebäude- und Dachform im Vergleich zu den bestehenden Wohnhäusern entstehen.

Schnitt Süd-Nord



Schnitt West-Ost



5.6.4. Erschließung

Die Erschließungsrechte zu den hinterliegenden Flurstücken wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren gesichert. Vorab vertraglich zugesichert ist eine öffentlich-rechtliche Anbindung der Baugrundstücke Flst. 186 und 184 an die Seestraße, wie in der Planzeichnung dargestellt ist. Die Zufahrten werden als Privatstraßen festgesetzt, deren Nutzung öffentlich-rechtlich gesichert wird (Baulasten).

5.6.5. Umwelt und Natur

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist damit formal nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt und dabei eine artenschutzrechtliche Relevanz für Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen.

Durch Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer vorgezogener funktionssichernden Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Als besondere artenschutzrechtliche Maßnahme ist im Plangebiet ein Pflanzgebot für ein Gebüsch mittlerer Standort mit mindestens 100 m² festgesetzt.

Für den Schutz der Fledermäuse sind zudem Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen herzustellen.

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind festgelegt.

Des Weiteren ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des Streuobstbestands sowie eine Befreiung von § 33a NatSchG BW zu beantragen. Der Umwandlungsantrag ist bereits bei der Naturschutzbehörde eingereicht. Der Verlust bestehender Streuobstbestände kann hier durch eine Neuanpflanzung positiv ausgeglichen werden.

Für eine detaillierte Darstellung der Umweltbelange sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltreport verwiesen.

5.6.6. Alternative Standorte

Für die Umwandlung einer Streuobstfläche ist zu untersuchen, ob besser geeignete, verfügbare Entwicklungsflächen vorhanden sind, bei welchen die Eingriffe in Natur und Umwelt geringer sind.

Derzeit stehen in der Gemeinde Steißlingen keine sonstigen freien, durch Flächennutzungsplan gesicherten, ausweisbaren Wohnflächen zur Verfügung, welche überplant werden können.

Kommunales und bundesweites Ziel ist es, die Nutzbarmachung geeigneter Innenbereichsflächen zu priorisieren, bevor Flächen im Außenbereich überplant werden. Das Plangebiet „Seestraße“ ist mit einer Bruttofläche von ca. 2.000 m² für ein Baugebiet relativ kleinflächig und lässt sich aufgrund bestehender Bebauungen östlich, südlich und westlich der Fläche und der Ortsrandlage als innerörtliche Abrundung bezeichnen. Durch die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen entsteht eine Wohnraumentwicklung im innerörtlichen Randbereich.

Es handelt sich somit um eine Nutzbarmachung von Entwicklungspotentialen, durch welche ein vollständiger Neueingriff und ein Vorstoß in die freien Außenbereichsflächen ohne bauliche Vorbelastungen vermieden werden. Seit 2016 wurden mehrerer Bauvoranfragen durch die Grundstückseigentümer gestellt, sodass das Planungserfordernis untersucht wurde. Durch städtebauliche Verträge wurden die Überplanungen seit 2018 konkret anvisiert, der Aufstellungsbeschluss fand bereits 2019 statt. Aus diesem Grund kamen die gesetzlichen Änderungen zum Erhaltungsschutz der Streuobstbäume ab 31.07.2020 noch während das laufenden Bebauungsplanverfahrens zum Tragen, sodass diese Vorgaben neu zu bewerten und zu berücksichtigen sind.

Die durch das Landwirtschaftsamt festgestellte, zusammenhängende Streuobstfläche liegt mit ca. 1.900 m² etwas überhalb eines zu erhaltenden Flächenbestands ab 1.500 m², sodass hier durch den fachlichen Ausgleich von 19 Streuobstbäumen die bereits weit fortgeschrittenen Gebietsplanungen abgeschlossen werden sollen.

5.7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusätzlich zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden einige wenige Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch Dachformen und -neigungen maßgeblich beeinflusst. Durch die Gestaltungsvorschrift wird ein vertretbares Maß an Übereinstimmung mit dem bestehenden Orts- und Straßenbild erreicht. Der Ausschluss von glänzenden Dachziegeln beugt einem wesentlichen Störfaktor im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Die Regelungen zur Gestaltung der Einfriedungen sichern, dass die Übersichtlichkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird durch den Ausschluss von toten Einfriedungen und der Herstellung kleintierdurchlässiger Zäune die Umweltbelange so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Weiter wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Angaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Gem. § 74 Abs. 2 S.1 Nr. 1 LBO wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheiten festgesetzt. Grund ist der hohe Motorisierungsgrad im ländlichen Raum, wodurch die bauordnungsrechtlich vorgegebene Mindestzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit in den meisten Fällen in der praktischen Umsetzung nicht ausreichend ist. Die private Erschließungsstraße ist nicht geeignet ruhenden Verkehr aufzunehmen, sodass der Parkdruck durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels reduziert ist.

6. ANLAGEN

- Umweltreport mit Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Pflanzliste

Steißlingen,

Benjamin Mors
Bürgermeister