meixner®
Stadtentwicklung

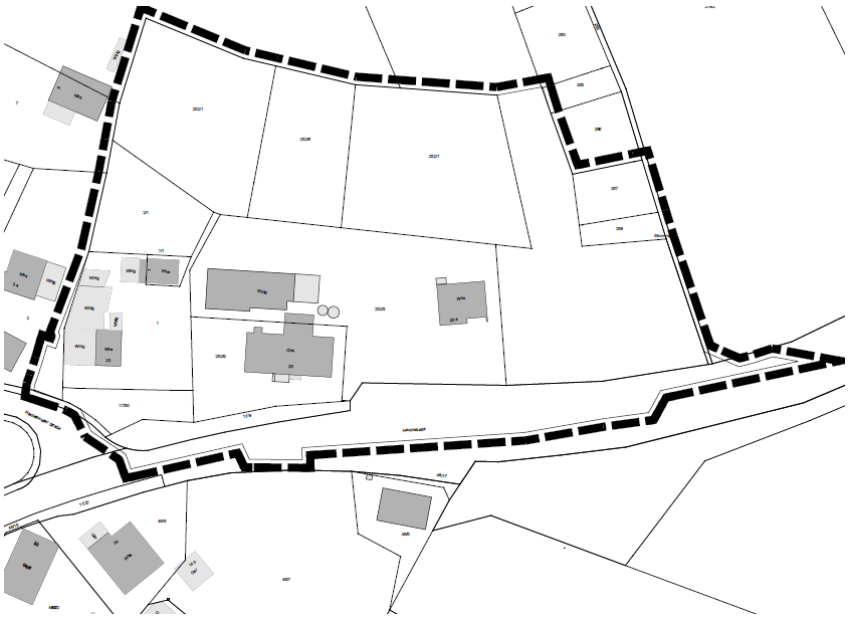
Gemeinde Stetten am Bodensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Halde“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

11.05.2023



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS-19-095 – „Halde“, Stetten am Bodensee

Auftraggeber:

Gemeinde Stetten am Bodensee
Herr Bürgermeister Daniel Heß
Schulstraße 18
88719 Stetten am Bodensee

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner-stadtentwick-lung.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Thorsten Reber

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 9
1.2 Art der baulichen Nutzung ... 9
1.2.1 „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ ... 9
1.2.2 „Seniorenwohnen“ ... 9
1.2.3 „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“ ... 9
1.3 Maß der baulichen Nutzung ... 10
1.3.1 Zulässige Grundfläche (GR) ... 10
1.3.2 Höhe baulicher Anlagen ... 10
1.3.3 Bauweise ... 10
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 11
1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 11
1.6 Anzahl der Wohneinheiten ... 11
1.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen ... 11
1.8 Verkehrsflächen ... 11
1.9 Behandlung von Niederschlagswasser ... 12
1.10 Öffentliche Grünflächen ... 12
1.11 Private Grünflächen ... 12
1.12 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Spritzmittel ... 12
1.13 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz ... 13
1.13.1 Lärmschutzfestsetzung LS 1 ... 13
1.13.2 Lärmschutzfestsetzung LS 2 ... 13
1.13.3 Lärmschutzfestsetzung LS 3 ... 13
1.14 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zauneidechsen) ... 14
1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fledermäuse, Vögel) ... 15

1.16 Ausschluss unbeschichteter Bleche ... 15
1.17 Vogelschlagsichere Ausführung der Außenfassaden ... 16
1.18 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und PV-Module ... 16
1.19 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ... 16
1.20 Naturnahe Gehölzauswahl ... 17
1.21 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort ... 17
1.22 Begrünung von Tiefgaragen ... 17
2. Örtliche Bauvorschriften ... 18
2.1 Dachgestaltung ... 18
2.1.1 Dachform und Dachneigung ... 18
2.1.2 Dachdeckung ... 18
2.2 Außengestaltung ... 18
2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen ... 18
2.2.2 Einfriedungen ... 18
2.3 Stellplatzverpflichtung ... 19
2.4 Fahrradstellplätze ... 19
3. Hinweise ... 20
3.1 Bodenschutz ... 20
3.2 Schutz des Grundwassers ... 21
3.3 Denkmalschutz ... 21
3.4 Altlasten ... 22
3.5 Nachbarschutz ... 22
3.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke ... 22
3.7 Abfallrecht ... 22
3.8 Brandschutz ... 22

Stetten am Bodensee

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Halde“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am Bodensee den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 22.05.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom 11.05.2023.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

1) Zeichnerischem Teil vom 11.05.2023
2) Textlichem Teil vom 11.05.2023

Beigefügt ist jeweils:

1) die Begründung vom 11.05.2023 mit
2) Darstellung der Umweltbelange vom 11.05.2023
3) Schallschutzgutachten vom 16.02.2023
4) Artenschutzrechtliche Prüfung mit CEF-Maßnahmen vom 16.02.2023

ohne deren Bestandteil zu sein.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus den Plänen -1.01 Lageplan- Stand 14.02.2023, Lageplan (VEP) -1.02 Lageplan (VEP) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene -1 (-1.09 Grundriss Ebene -1-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +0 (-1.10 Grundriss Ebene +0-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +1 (-1.11 Grundriss Ebene +1-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +2 (-1.12 Grundriss Ebene +2-) Stand

14.02.2023, Grundriss Ebene +3 (-1.13 Grundriss Ebene +3-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +4 (-1.14 Grundriss Ebene +4-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +5 (-1.15 Grundriss Ebene +5-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +6 (-1.16 Grundriss Ebene +6-) Stand 14.02.2023, Grundriss Ebene +7 (-1.17 Grundriss Ebene +7-) Stand 14.02.2023, Ansichten Nord (-1.21 Ansichten Nord-) Stand 08.11.2022, Ansichten Ost (-1.22 Ansichten Ost-) Stand 08.11.2022, Ansichten Süd (-1.23 Ansichten Süd-) Stand 08.11.2022, Ansichten West (-1.24 Ansichten West-) Stand 08.11.2022, Schnitte1 (-1.31 Schnitte1-) Stand 08.11.2022, Schnitte2 (-1.32 Schnitte2-) Stand 08.11.2022, -1.34 LP mit Stellplätzen- Stand 14.02.2023, -1.35 LP mit Fahrradstellplätzen- werden verbindlich:

1) Gebäudegrund- und -umrisse
2) Gebäudehöhen mit einer zulässigen Varianz von ±0,30 m
3) Dachformen und -neigung

Nicht Bestandteil der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung oder Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 14.02.2023).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000, - € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Einfriedungen
- und zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Halde“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 11.05.2023 dem Satzungsbeschluss des

Gemeinderates vom 22.05.2023 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

_____

Gemeinde Stetten am Bodensee

§ 5

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

_____

(Stetten am Bodensee, Datum)

Bürgermeister Daniel Heß

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG BW) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ ist der Zeichnerische Teil vom 11.05.2023 maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 12 (3) Nr. 1 BauGB

1.2.1 „Wohnen 1“, „Wohnen 2“

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude- und räume
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Terrassen
  - Tiefgaragen und Zufahrten
  - Treppenhäuser zur Tiefgarage
  - Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
  - Sonstige dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen

1.2.2 „Seniorenwohnen“

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude und -räume mit betreutem Wohnen und/oder Gemeinschaftswohnen
  - Gemeinschaftsräume
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Lagerräume
  - Tiefgaragen und Zufahrten
  - Treppenhäuser zur Tiefgarage
  - Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
  - Sonstige dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen
  - 2 E-Ladestationen für Elektroautos
  - Heizungsanlage mit Zufahrt

1.2.3 „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude und -räume
  - Wohngebäude und -räume mit betreutem Wohnen und/oder Gemeinschaftswohnen
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anlagen für Verwaltungen
- Lagerräume
- Tiefgaragen und Zufahrten
- Treppenhäuser zur Tiefgarage
- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
- Sonstige dem Betrieb dienende Räume und Nebenanlagen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Zulässige Grundfläche (GR)

§ 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

  Sie darf durch

  - Stellplätze jedweder Art und Zufahrten zu diesen
  - Zufahrt und Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage
  - Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
  - Andere befestigte Flächen sowie
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

  gem. §19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets um weitere 5.365 m² überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2022 zu entnehmen bezogen auf N.N/ (ü. N.N) mit einer zulässigen Varianz von ±0,30 m.
- Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Firsthöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Es wird eine offene Bauweise (o) und eine abweichende Bauweise (a) mit a= 80,00 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgarage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird:
    - Im Bereich „Wohnen 1“ auf insgesamt 40
    - Im Bereich „Wohnen 2“ auf insgesamt 12
    - Im Bereich „Seniorenwohnen“ auf 40
    - Im Bereich „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“ auf 16

  Wohneinheiten begrenzt.

1.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) frei zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,6 m Höhe über der Fahrbahn.
- Die im zeichnerischen Teil als von einer Bebauung freizuhaltende Fläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten, davon ausgenommen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports, Diese sind bis zu einem Abstand von 6,00 m vom Fahrbahnrand zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

- In dem im zeichnerischen Teil als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereich sind jegliche Zufahrten entlang der Kreisstraße unzulässig.

1.9 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist einem noch zu errichtenden Stauraumkanal unterhalb der südlich liegenden Verkehrsflächen zuzuleiten, dort zu sammeln und gedrosselt einer drainierten Sickermulde zuzuleiten.
- Eine Filterung erfolgt durch die Oberbodenschicht, das so gereinigte Niederschlagswasser wird in den Dysenbach eingeleitet.

1.10 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind im Norden und Osten des Plangebietes öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Die hier umzusetzenden Maßnahmen sind der nachfolgenden Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen)“ zu entnehmen.
  - Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
  - Ausgenommen hiervon ist ein für Kleintiere durchlässiger Zaun zur Abgrenzung der Grünfläche vom Baugebiet.

1.11 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Osten des Plangebietes private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen ist entsprechend des nachfolgend festgesetzten Pflanzgebots eine Immissionsschutzhecke zu pflanzen.

1.12 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Spritzmittel

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m.
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zwei- bis dreireihige, mindestens 3 m hohe Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen liegt bei 1 m. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

1.13 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

- Der Bezug der Häuser 7 bis 12 darf erst nach Beendigung des Baus der Häuser 1 und 2 sowie des Doppelhauses 5/6 erfolgen. Erst mit Bestehen dieser Gebäude ist eine abschirmende Wirkung der Häuser 7 bis 12 gewährleistet.

1.13.1 Lärmschutzfestsetzung LS 1

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärmkarte der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2023 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) der Gebäude sind auf die Nordseite der Gebäude zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Norden aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

1.13.2 Lärmschutzfestsetzung LS 2

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärmkarte der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2023 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) der Gebäude sind auf die Nord- oder Westseite der Gebäude zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Norden oder Westen aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

1.13.3 Lärmschutzfestsetzung LS 3

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume des Gebäudes sind auf die Nord-, Süd- oder Westseite des Gebäudes zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in die genannten

Richtungen aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

1.14 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zauneidechsen)

§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Maßnahme 1“ und „Maßnahme 2“) dienen dem Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung verloren gehenden Zauneidechsenhabitats. Die Maßnahmen wurden zeitlich vorgezogen (d.h. im Frühjahr 2021) umgesetzt, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Folgende Maßnahmen sind festgesetzt (detaillierte Angaben: siehe „Artenschutzrechtliche Prüfung, Konzeption CEF-Maßnahme Zauneidechse“, meixner Stadtentwicklung GmbH vom 22.03.2021, ergänzt 16.02.2023):
- Maßnahmen-Fläche 1
  - Anlage einer Extensivwiese/Blühsaum/Wechselbrache auf etwa drei Fünftel der Fläche durch Oberbodenabtrag, Ansaat und anschließende Pflege (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, wechselndes Stehenlassen von Altgrasstreifen)
  - Anlage einer Sukzessionsfläche auf etwa zwei Fünftel der Fläche durch Oberbodenabtrag; Mahd zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs nach Bedarf etwa alle 2-3 Jahre mit Abtransport des Mahdguts und Belassen von Altgrasstreifen
  - Schaffung von Sonn- und Eiablageplätzen sowie Winterquartieren durch Einbringung von drei Sandlinsen und zwei Sand-Totholzhaufen (auf ca. 20m²)
  - Schaffung von Deckungsmöglichkeiten durch Einbringung von Steinschüttungen, Klafterholzstapeln und Totholzelementen/Wurzelstuppen (auf ca. 40m²) sowie Pflanzung kleiner Gruppen von Dornensträuchern (siehe Pflanzliste II im Anhang) mit Altgras- und Krautsaum (auf ca. 30m²)
  - Anlage und dauerhafte Erhaltung einer fachgerecht angelegten Trockensteinmauer als Zauneidechsenhabitat
- Maßnahmen-Fläche 2 (Fl.-Nr. 267)
  - Abbruch und Abtransport der Gartenhütte
  - Auflichten der Bodenflächen durch Rodung und Entnahme von verwilderten Ziersträuchern (z.B. Essigbaum) und Brombeergestrüpp
  - Erhaltung von Einzelgehölzen wie Feldahorn und Obstbäumen (z.B. Kirsche)
  - an zwei geeigneten Stellen ca. 20 cm Oberbodenabtrag und Einbringung von Sandlinsen (Korngröße > 2 mm) zur Schaffung von Winterquartieren und Flächen zur Eiablage

- zur Vermeidung von Verbuschung einmal jährliches Ausmähen von Schlingpflanzen, Brombeeren und Gehölzjungaufwuchs über einen Zeitraum von 5 Jahren. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Im Februar/März 2023 werden zur Aufwertung der Habitatfläche Klafterholzstapel sowie Totholz- und Wurzelstubben angelegt. Außerdem wird auch hier künftig eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes durchgeführt.

- Die Maßnahmenflächen sind während der Bauzeit durch einen Reptilienzaun von der Baufläche zu trennen, um eine zwischenzeitliche Einwanderung von Zauneidechsen ins Baufeld zu vermeiden. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen dauerhaft zu unterhalten.

1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fledermäuse, Vögel)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Anbringung von Fassadenquartieren für Fledermäuse
  - An die Ostfassade der neuen Gebäude 1, 9, 10, 11 und 12 sind in warmer, windstiller Lage insgesamt 10 Fledermausquartiere anzubringen.
  - Die Quartiere sind in verschiedenen Höhen (mind. 8 m Abstand zum Boden) anzubringen.
  - Hindernisse vor dem Anflugbrett, wie z.B. Äste, sind zu vermeiden.
  - Empfohlen werden z.B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ und Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (Bezugsquelle Schwegler) sowie Fledermaus Wandquartier FWQ-M und Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ (Bezugsquelle Hasselfeldt).
  - Bei Beschädigung sind die Quartiere zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

- Anbringung von Vogel-Nistkästen
  - Für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sind jeweils 5 Nistkästen ab 3 m Höhe aufwärts an die windabgewandten Fassaden der neuen Gebäude 1 und 2 anzubringen.
  - Empfohlen werden z.B. Sperlingskoloniehaus 1SP und Halbhöhle 2HW (Bezugsquelle Schwegler) sowie Nistkasten für Sperlinge Art. Nr. SPMQ und Nistkasten für Nischenbrüter Art. Nr. NBH (Bezugsquelle Hasselfeldt).
  - Die Nistkästen sind einmal jährlich im Winter zu reinigen und bei Beschädigung zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

1.16 Ausschluss unbeschichteter Bleche

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.), sind Oberflächen aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei unzulässig, sofern

diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- Dacheindeckungen aus nichtbeschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

1.17 Vogelschlagsichere Ausführung der Außenfassaden § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren.
- Für Fenster und transparente Bauteile ab 3 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.
- Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den aktuellen fachlichen Empfehlungen zu wählen (siehe z.B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach).

1.18 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und PV-Module § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Eine Ausrichtung der Beleuchtungseinrichtungen in Richtung Nordosten ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.
- Im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche PV-Module zu verwenden. Die Module sind wenig reflektierend und polarisierend auszuführen. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

1.19 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen, Terrassen und untergeordneten Wegen (z.B. Fußwege zur Erschließung der Hauseingänge) sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

1.20 Naturnahe Gehölzauswahl

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Für alle Gehölz-Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste I im Anhang).
- Für Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zulässig (d.h. keine Hecken aus Nadelgehölzen wie Thuja usw.).

1.21 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Auf den nicht überbauten Flächen des festgesetzten Baugebietes (d.h. außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen) sind mindestens 10 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Bei den Bäumen im Siedlungsraum ist es wichtig, Arten mit geringerem Platzbedarf sowie mit wenig Blütenstaub- und Fruchtanfall zu finden. Zudem müssen die Bäume mit z.T. widrigen Standortbedingungen zurechtkommen (Versiegelung, Trockenheit, im Winter Streusalz im Wurzelbereich). Um die Vitalität der zu pflanzenden Gehölze – und damit auch die Verkehrssicherheit – dauerhaft zu gewährleisten, muss hier in Abweichung zur sonstigen Artenauswahl auf gärtnerische Sorten sowie z.T. auf nicht heimische Arten zurückgegriffen werden.
- Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Anzahl und nach Möglichkeit gleicher Wertigkeit zu ersetzen.

1.22 Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m zu versehen und so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.
- Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat mindestens 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m^3 durchwurzelbarer Raum herzustellen.
- Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, die für die Anlage von Stellplätzen, Terrassen, Wegen, technischen Anlagen usw. befestigt werden.
- Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ und den Örtlichen Bauvorschriften ist der Zeichnerische Teil vom 11.05.2023 maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.05.2023 zu entnehmen.

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis anthrazitgraue und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.2 Außengestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.2.2 Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3 m.

- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

2.3 Stellplatzverpflichtung

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stetten am Bodensee in ihrer aktuellen Fassung.
- Abweichend von der Stellplatzsatzung sind für Seniorenwohnungen 0,3 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

2.4 Fahrradstellplätze

- Die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze beträgt:
    - Bei Wohneinheiten < 55 m² Wohnfläche 1
    - Bei Wohneinheiten 55 m² < 100 m² Wohnfläche 1,5
    - Bei Wohneinheiten > 100 m² Wohnfläche 2

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen. Hierzu gehören:

- Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.
- Erdmassenbewegungen und Versiegelung sollten auf das notwendige Maß reduziert werden, ein Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.
- Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.
- Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten (z.B. getrennte Lagerung, Vermeidung von Verdichtungen bei Lagerung).

Auf Flächen, die zum Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen (Intensivobst, Hopfen, Weinbau) genutzt wurden oder werden, besteht die Besorgnis von nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen mit Schwermetallen, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Pflanzenschutzmitteln (Organochlorpestiziden).

Um die Gesundheit künftiger Bewohner nicht zu gefährden und die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Erdaushubmaterials zu gewährleisten, sind Bodenuntersuchungen durch einen auf dem Gebiet des Bodenschutzes / der Altlasten fachkundigen Gutachter dringend erforderlich.

Im Rahmen der Anhörung zum Erschließungsvorhaben sowie den nachfolgenden Bauanträgen wird die Aufstellung von Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepten gefordert und zur Voraussetzung für die Zustimmung zur Baufreigabe gemacht. Grundlage für die Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepte sind die Ergebnisse der o.g. Bodenuntersuchungen.

3.2 Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, sodass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

3.3 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt in seinem südlichen Abschnitt im Bereich des archäologischen Prüffallgebiets „Mittelalterliche Siedlung Stetten“. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich auch in den an das Prüffallareal angrenzenden Flächen mit archäologisch relevanten Strukturen zu rechnen ist. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis - Umweltschutzamt anzuzeigen.

3.5 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Auf die Vorschriften des § 9 Landesbauordnung Baden-Württemberg wird hingewiesen.

3.7 Abfallrecht

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m^3 Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

3.8 Brandschutz

Die Feuerwehr Stetten verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann die Drehleiter der Feuerwehr Meersburg in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung lagebedingt für Nutzungseinheiten über den Einsatzgrenzen der vierteiligen Steckleiter in Einsatz gebracht werden. Dies setzt allerdings die entsprechenden Aufstellflächen sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 bis 12 m nur begrenzt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss in diesem Fall im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen.

Friedrichshafen, den 07.06.2023

meixner®
Stadtentwicklung

_____

Thorsten Reber, Prokurist

Stetten am Bodensee, den 07.06.2023

Stetten
am Bodensee

_____

Herr Bürgermeister Heß