

## Bebauungsplan „Beurener Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



10.04.2014

**Auftraggeber:** Gemeinde Steißlingen  
Schulstraße 19  
78256 Steißlingen

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

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

Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0,  
Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Proj. Nr. 1864

Inhalt:

1. Verfahrensvermerke.....	5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	10
2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	10
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN.....	10
3. Hinweise.....	11
3.1 ALTLASTEN.....	11
3.2 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN.....	11
3.3 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	11
3.4 BAUGRUND.....	11
3.5 GRUNDWASSERSCHUTZ.....	11
3.6 DARSTELLUNG DER HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	11
3.7 DENKMALPFLEGE.....	12
3.8 TELEKOMMUNIKATION.....	12
3.9 ABFALLBESEITIGUNG.....	12
3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN.....	13
3.11 WÄRMEPUMPEN UND KLIMAGERÄTE.....	13
3.12 LANDWIRTSCHAFT.....	13
4. Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	14
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	17
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	17
4.5 § 5 INKRAFTTRETEN.....	17
5. Begründung.....	18
5.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	18
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	18
5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	19

5.3.1. Landesentwicklungsplan .....	19
5.3.2. Regionalplan Bodensee-Hegau .....	19
5.3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	20
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	21
5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH.....	22
5.6 PLANUNG.....	26
5.6.1. Planungsziel .....	26
5.6.2. Nutzung der Grundstücke .....	27
5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	34
5.8 FLÄCHENBILANZ .....	34
6. Anlagen .....	35

## 1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 01.07.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung 04.07.2013
3. Bürgerinformationsveranstaltung über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 10.07.2013
4. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung 13.01.2014
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 23.01.2014
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 13.01.2014 gem. § 3 (2) BauGB 31.01.2014 - 04.03.2014
7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 31.01.2014 - 04.03.2014
8. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB 28.04.2014
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB 08.05.2014

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013; in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 28.04.2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Beurener Straße“ als Satzung beschlossen.

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 10.04.2014 maßgeblich.

### 2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte. Untergeschoss und Dachgeschoss dürfen nicht zu Vollgeschossen werden.

*Wandhöhe*

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt als Wandhöhe das Maß, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Wandhöhe	In Meter
Gebäude mit 1 Vollgeschoss	4,00

*Firsthöhe*

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt als Firsthöhe das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Firsthöhe	In Meter
Gebäude mit 1 Vollgeschoss	8,60

*Maximale Gebäudehöhe*

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika. Das obere Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und darf nicht zum Vollgeschoss werden. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Maximale Gebäudehöhe	In Meter
Gebäude mit 1 Vollgeschoss	6,90
Gebäude mit 2 Vollgeschossen	9,90

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und der dargestellten Firstrichtung. Die Baukörper sind parallel zu der festgesetzten Firstrichtung anzuordnen.

6. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4 i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig – siehe auch Planzeichnung.

Im WA 3 sind Tiefgaragen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig – siehe auch Planzeichnung.

Tiefgaragenauffahrten sind so auszubilden, dass bei der Ausfahrt der Tiefgarage zum Ende eine Aufstellfläche von 5 m mit einer max. Steigung von 5 bis 6 % gegeben ist.

Im gesamten Plangebiet müssen Carports, Nebengebäude und Garagen einen Abstand von min. 1,0 m zum Fahrbahnrand einhalten.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ergibt ist aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung ist die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,30 m abgewichen werden.

10. Verkehrsflächen und öffentliche Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind Verkehrsflächen als

- Straßenflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – hier: Verkehrsberuhigter Bereich –

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

Im Rahmen der Ausführungsplanung kann die Aufteilung der Verkehrsflächen noch Änderungen erfahren.

**11. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist dezentral, soweit der Baugrund es zulässt, über ausreichende dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht auf dem jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu entwässern.

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine zentrale Retentionsmulde. Erforderlich ist eine wasserrechtliche Genehmigung, die dazu nötigen Planunterlagen sind beim Landratsamt Konstanz einzureichen. Die Retentionsmulde sollte mit Bodendeckern und Hochstauden die flachwurzeln bepflanzt werden.

**12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen, entsprechend der Pflanzlisten im Anhang.

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

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a**

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum, Streuobstbaum oder zwei Sträucher gemäß den Pflanzlisten 1a bzw. 1b im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort für die Bäume kann bis zu 5 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Der Pflanzstandort für die Sträucher ist nicht festgelegt. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

Die Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind grundsätzlich in geeigneten Baumquartieren von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe zu realisieren.

#### 14. Schutz des Bodens § 202 BauGB

Überschüssiger Erdaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

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

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

### **2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

### **2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

### **2.6 § 5 INKRAFTTRETEN**

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

Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Auf dem Seebühl“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

ausgefertigt

Steißlingen, den 29.04.2014

---

Bürgermeister Artur Ostermaier

### 3. HINWEISE

#### 3.1 ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### 3.2 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

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

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

#### 3.3 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

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

#### 3.4 BAUGRUND

Im Plangebiet bilden würmzeitliche Kiese und Sande den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 3.5 GRUNDWASSERSCHUTZ

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

#### 3.6 DARSTELLUNG DER HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Dem Baugesuch sind Schnitte beizufügen, die darstellen wie sich das geplante Gelände darstellt. Die Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind möglichst gering zu halten.

### **3.7 DENKMALPFLEGE**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von allen Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag, Bauaushub, geologische Schürfe etc.) frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. 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.

### **3.8 TELEKOMMUNIKATION**

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

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

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

### **3.9 ABFALLBESEITIGUNG**

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

### 3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN

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

### 3.11 WÄRMEPUMPEN UND KLIMAGERÄTE

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

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:  
[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

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

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

### 3.12 LANDWIRTSCHAFT

Aufgrund der Nähe zwischen Wohnbauflächen und landwirtschaftliche genutzten Flächen werden folgende Hinweise gemacht:

Die Bewohner müssen sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und Flächen einstellen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

Die Landwirte müssen im der Ortsüblichkeit und unter Einhaltung der guten landwirtschaftlichen Praxis auf die Wohnnutzung in der Nachbarschaft Rücksicht nehmen.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 28.04.2014 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Beurener Straße“ als Satzung beschlossen.

### 4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 10.04.2014 maßgebend.

### 4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

##### a. Dachform / Dachneigung

###### *Hauptgebäude*

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen von geneigten Dächern sind zwischen min. 15° und max. 45° zulässig.

###### *Nebengebäude, Carports und Garagen*

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

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

##### b. Dachaufbauten / Dacheindeckung

- Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Wiederkehre) darf nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen.
- Dachaufbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

- 
- c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien  
Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Unterkonstruktion dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- d. Doppelhäuser
- Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit Satteldach sind die Dachneigung und die Dachdeckung einheitlich zu wählen. Erdgeschossrohfußbodenhöhen, First- und Traufhöhe sind aufeinander abzustimmen.
  - Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit Flachdach sind Erdgeschossrohfußbodenhöhen und die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen.
- e. Fassadengestaltung
- Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.
  - Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind gebrochene Farbtöne zulässig.
  - Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.
- f. Carports, Nebengebäude und Garagen  
Carports, Nebengebäude und Garagen müssen einen Abstand von min. 1,0 m zum Fahrbahnrand einhalten.
2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf.
3. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- a. Einfriedungen
- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.
  - Zur Vermeidung von Unfallgefahren wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,60 m beschränkt.
  - Einfriedungen sind als transparente, hinterpflanzte Drahtgeflechtzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste im Anhang. Unzulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen oder Koniferen.

- Zäune sind kleintierdurchlässig zu errichten.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

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

Sich ergebende Bruchteil werden aufgerundet.

5. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

- Die natürliche Geländemodellierung ist weitgehend zu erhalten.
- Das Gebäude muss sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anpassen.
- Um das Einfügen in das vorhandene Gelände beurteilen zu können sind im Baugesuch Geländeschnitte mit den Übergängen zu den Nachbargrundstücken einzureichen.
- Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 1,0 m beschränkt. Die restliche Höhe ist ggfls. abzuböschten.
- Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

#### **4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

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

#### **4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

#### **4.5 § 5 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Auf dem See-  
bühl“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

ausgefertigt

Steißlingen, den 29.04.2014

---

Bürgermeister Artur Ostermaier

## 5. BEGRÜNDUNG

### 5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Steißlingen zwischen Beurener Straße und Hegaustraße etwa auf Höhe des Strandbades am Steißlinger See. Das Gebiet ist ca. 0,85 ha groß. Es umfasst die Flurstücke 3715/2, 3711, 3712, 3713, 3715/1, 3716, 3717, 3718 und 3705 (Teil). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

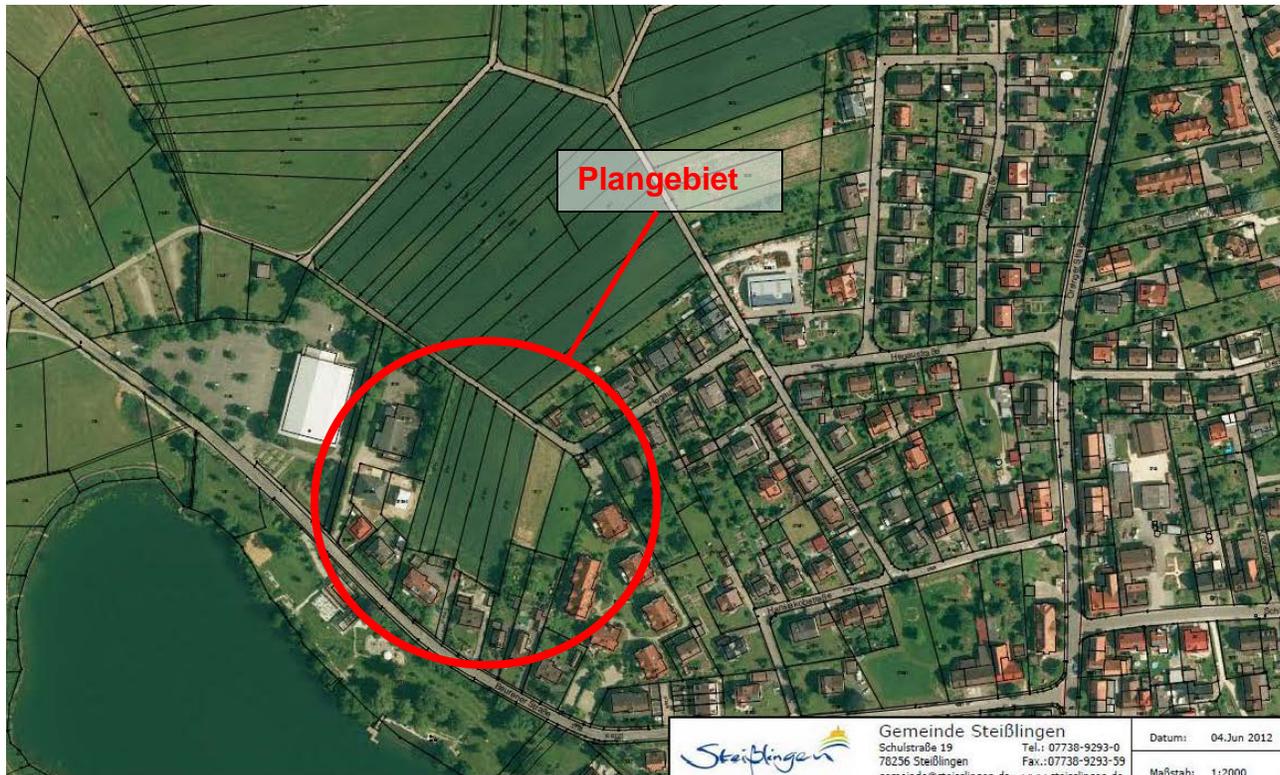


Abbildung: Lage des Plangebietes o.M

### 5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Steißlingen profitiert bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung von der Nähe zu dem Oberzentrum Konstanz und den Mittelzentren Singen und Radolfzell sowie von der guten Verkehrsanbindung über die B31 und die B33. Es besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Bereich Einzel- und Doppelhäuser als auch im Segment Mehrfamilienhäuser. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, wird von einem Bevölkerungswachstum bis 2020 von 5 % ausgegangen (Basisjahr ist 2005).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Beurener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer neuen Wohnbaufläche zwischen Hegau-

straße und Beurener Straße geschaffen werden. Die städtebauliche Konzeption ist so gewählt, dass dem Bedarf Rechnung getragen wird.

### **5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **5.3.1. Landesentwicklungsplan**

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

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

#### **5.3.2. Regionalplan Bodensee-Hegau**

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Hier spiegelt sich wieder, dass das Plangebiet bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Südwestlich der Beurener Straße befindet sich mit dem Steißlinger See ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Darstellung überlagert sich mit der Darstellung eines Regionalen Grünzugs, der Steißlingen gänzlich einrahmt. Steißlingen und der Umgebungsbereich sind als Ausschlussfläche für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gekennzeichnet.

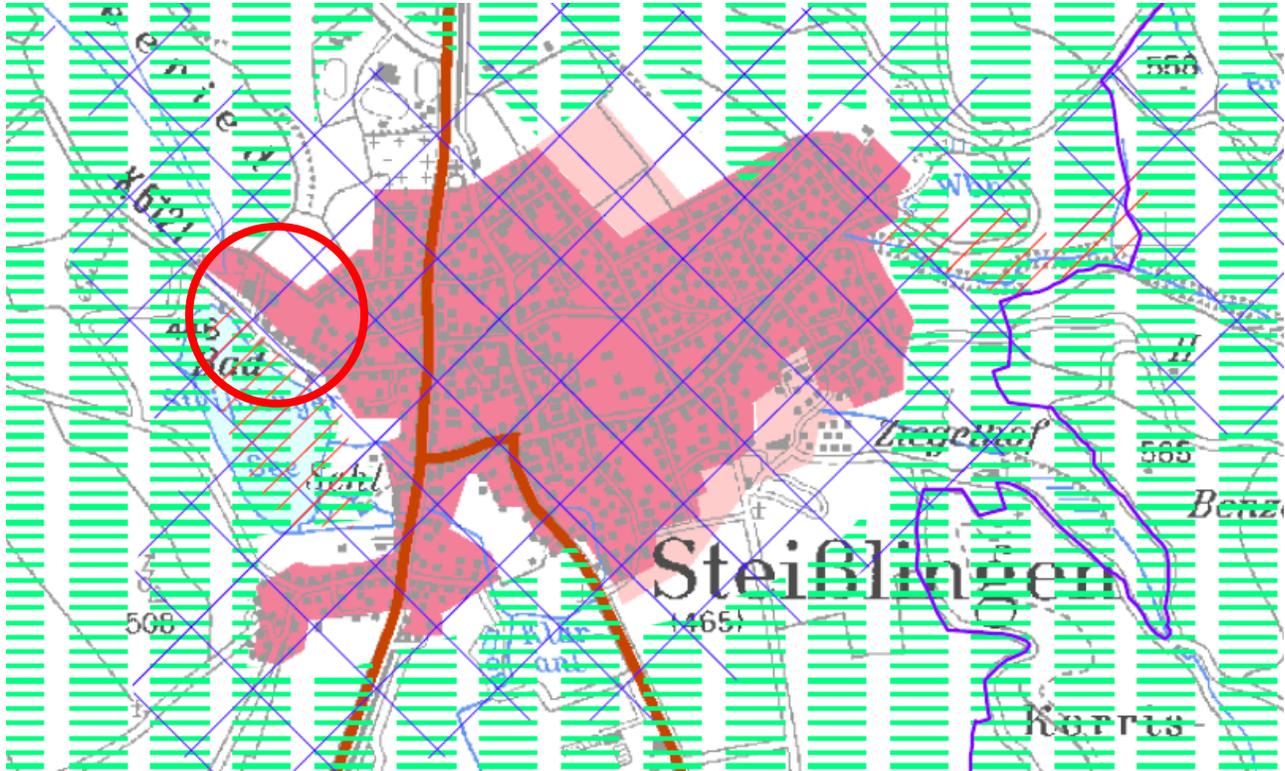


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2000 des Regionalverband Hochrhein-Bodensee: rosarot / rosa: Siedlungsflächen Wohn- und Mischgebiete (Bestand / Planung) grün: Regionaler Grünzug; lila Kreuzschraffur: Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe; braune Schraffur: Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege; Rot dargestellt die Lage des Planbereichs

### 5.3.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

#### Flächennutzungsplan:

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (wirksam seit dem 24.11.2010) als "geplante Wohnbaufläche" mit der Bezeichnung „St-2“ dargestellt. Die städtebauliche Bewertung empfiehlt eine Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

#### Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan weist den Steißlinger See als flächenhaftes Naturdenkmal aus. Es wird empfohlen das Siedlungsgebiet nach Norden stärker in die Landschaft einzubinden.

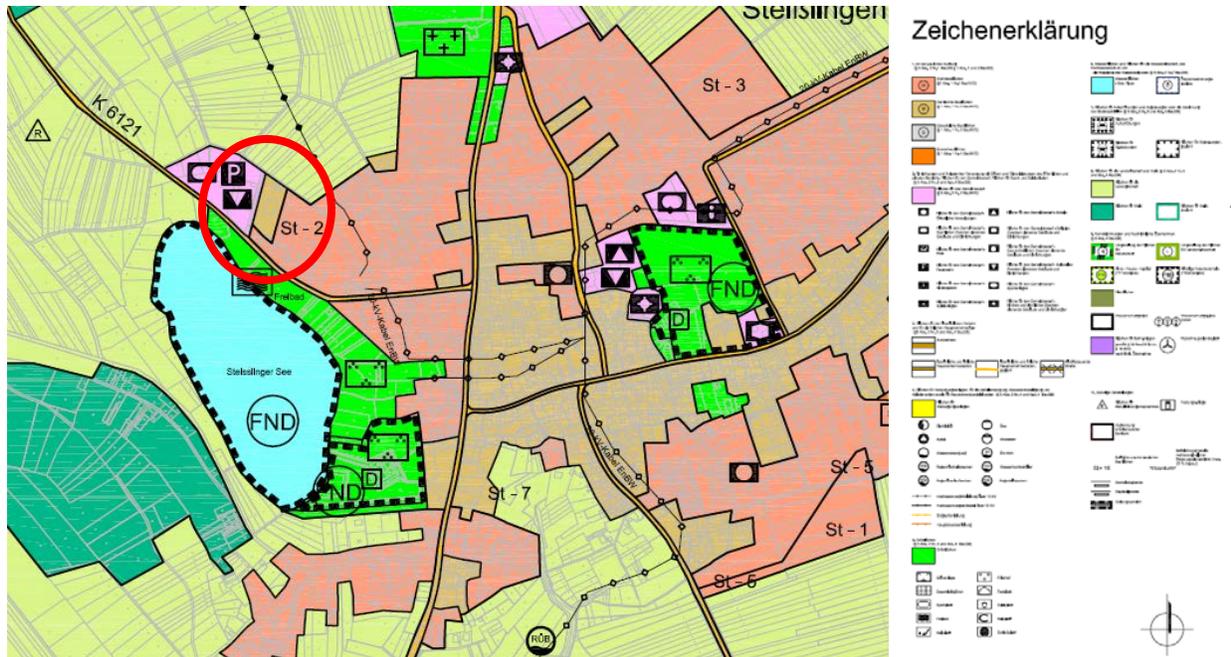


Abbildung: Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, Rot dargestellt die Lage des Planbereichs

#### 5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB

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

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

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich ist. Durch das geplante Vorhaben werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt, somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

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

## **5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet befindet sich zwischen Hegaustraße und Beurener Straße etwa auf Höhe des Freibades. Es ist ca. 0,7 ha groß. Das Areal ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Osten und Süden grenzt es an eine Wohnbebauung im Westen befindet sich eine gemischte, bauliche Nutzung. Nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Nach Westen wird es von Heckenstrukturen begrenzt. Bäume sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Aufgrund der Nähe zum Freibad ist an heißen Sommertagen mit einem intensiven Freibadbetrieb (spielende Kinder und Anliegerverkehr) zu rechnen. Vom Freibad bis zum Baugebiet bestehen ca. 95 m Abstand (Luftlinie). Zum größten Teil schirmt die bereits vorhandene Bebauung entlang der Beurener Straße die Schallausbreitung deutlich ab.

Innerhalb der gemischten Baufläche westlich befindet sich eine Mehrzweckhalle, die Seeblickhalle, der Gemeinde Steißlingen. Diese wird in den Nachmittags- und Abendstunden überwiegend für sportliche Zwecke genutzt. Außerhalb dieser Regelbelegung finden ca. 25 verschiedene Veranstaltungen in der Seeblickhalle statt. Der überwiegende Teil dieser Veranstaltungen findet in jährlichem Turnus statt. Dazu gehören Faschachtsveranstaltungen, Flohmärkte, Sportveranstaltungen, Konzerte und Musicalaufführungen. Von der Mehrzweckhalle bis zum Baugebiet bestehen ca. 60 m Abstand (Luftlinie). Zum größten Teil schirmt die bereits vorhandene Bebauung die Schallausbreitung deutlich ab. Westlich der Seeblickhalle befinden sich die erforderlichen Stellplätze. Somit sind durch den Parkverkehr (an- und abfahrende Pkw) keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Da die Halle selbst abschirmende Wirkung hat.

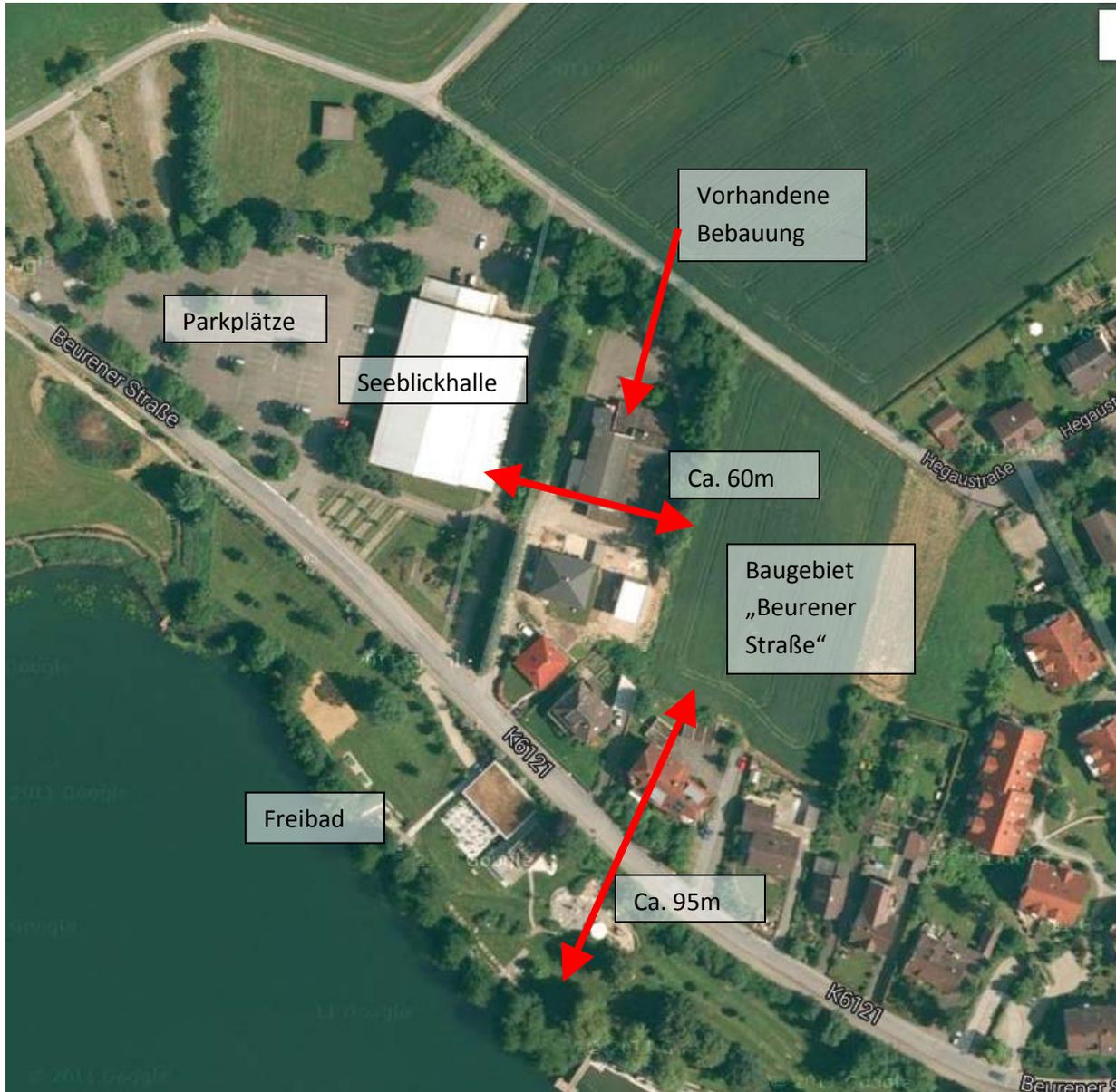


Abbildung: Lage der Mehrzweckhalle, o.M. (Quelle: google maps, 29.08.2013)

Der Steißlinger See ist als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt. Am Ufer des Sees befinden sich Röhrichtbestände und Riedflächen die nach § 32 NatSchG BW als Biotop geschützt sind. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt in einer Senke und ist weitgehend eben. Die nördlich verlaufende Hegaustraße verläuft mit ca. 1,00 m leicht erhöht.

Erschlossen werden kann das Plangebiet sowohl von der Hegaustraße als auch über eine schmale Zufahrt von der Beurener Straße. Ver- und Entsorgung sind ebenfalls über diese Straßen möglich. Zu beachten ist, dass der bestehende Regenwasserkanal in der Beurener Straße überlastet ist.



Abbildung: Luftbild mit dem Geltungsbereich, o.M.



Bestandsfotos: Zufahrt zum Plangebiet von der Beurener Straße, 21.06.2013



Bestandsfotos: Plangebiet Blick Richtung Nordosten und Nordwesten, 21.06.2013



Bestandsfotos: Plangebiet von der Hegastraße Blick Richtung Nordwesten und Südosten, 23.07.2013

## 5.6 PLANUNG

### 5.6.1. Planungsziel

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnraumtypen für breite Bevölkerungsschichten.

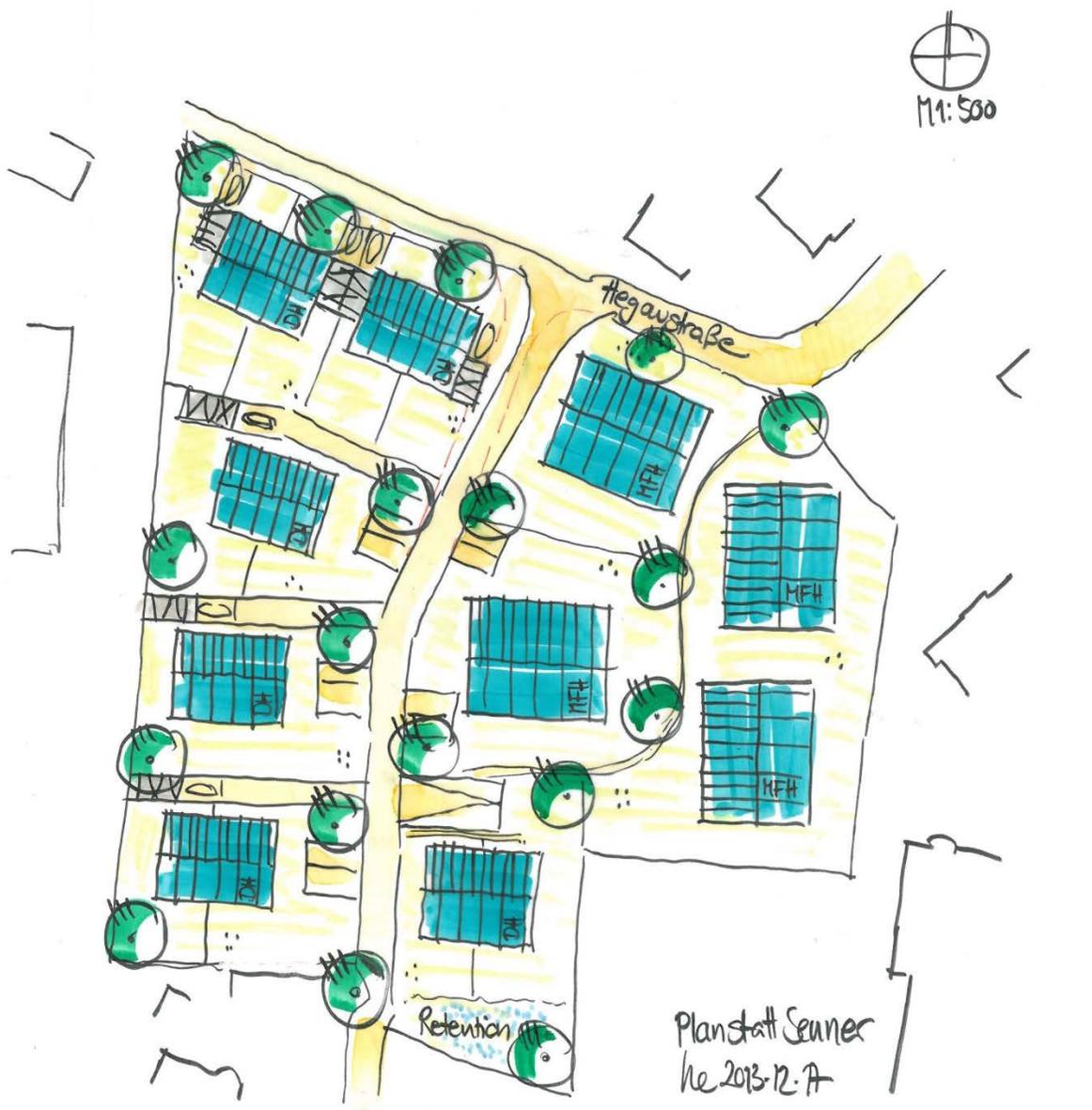


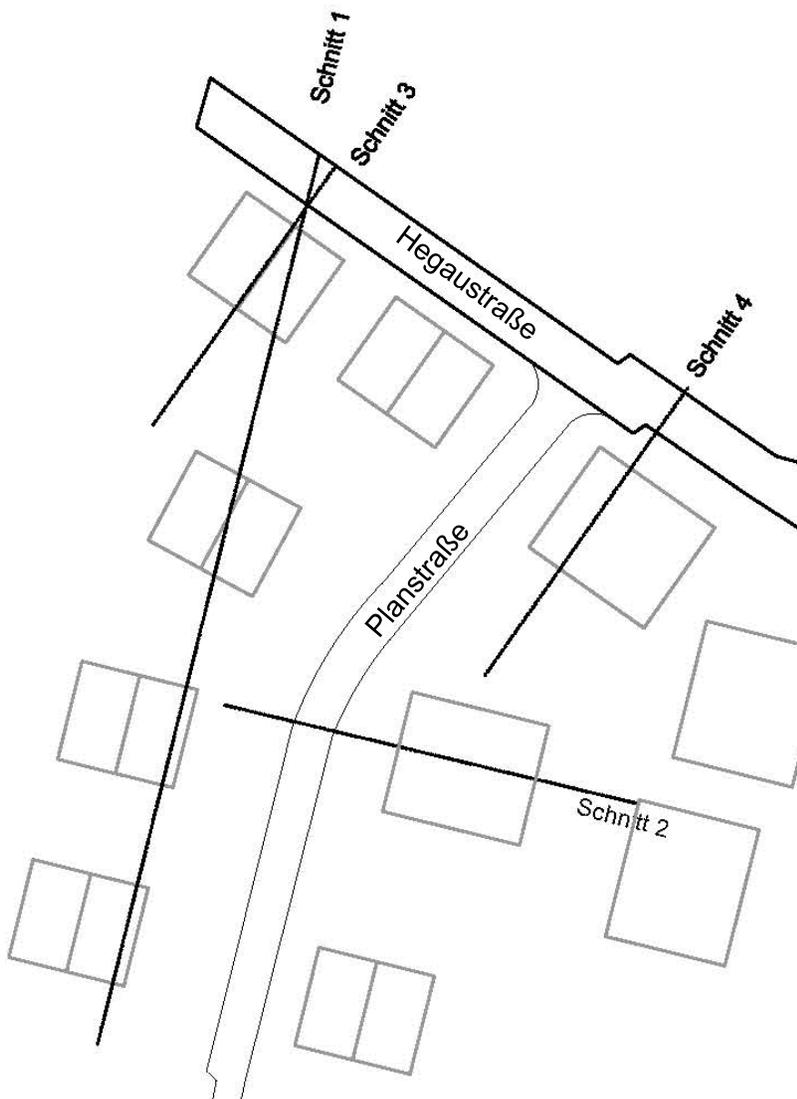
Abbildung: städtebauliches Konzept, 17.12.2013, o.M.

## 5.6.2. Nutzung der Grundstücke

### Gebäude

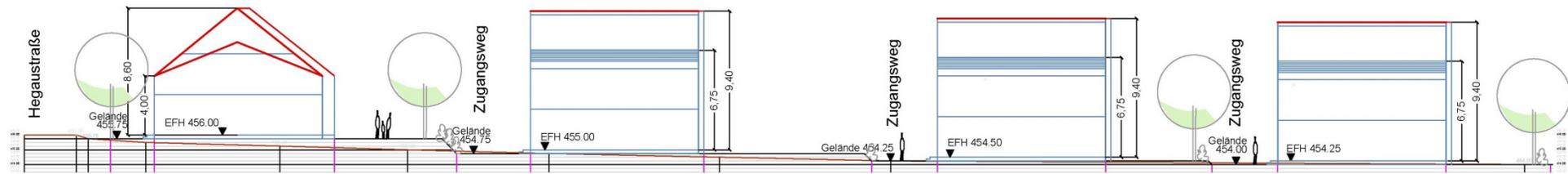
Innerhalb des Geltungsbereiches sind sechs Doppelhäuser und vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft an der Beurener Straße ist überwiegend eine zweigeschossige Bauweise mit ausbaubaren Satteldächern vorgesehen. Lediglich an der Hegastraße ist eine eingeschossige Bebauung mit ausbaubaren Satteldächern vorgesehen. Hier wird der Gebäudebestand an der Hegastraße aufgegriffen. Außerdem möchte man mit der eingeschossigen Bebauung einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft erreichen. Anhand von verschiedenen Schnitten ist die Höhenentwicklung überprüft worden.

### Schnittlinien



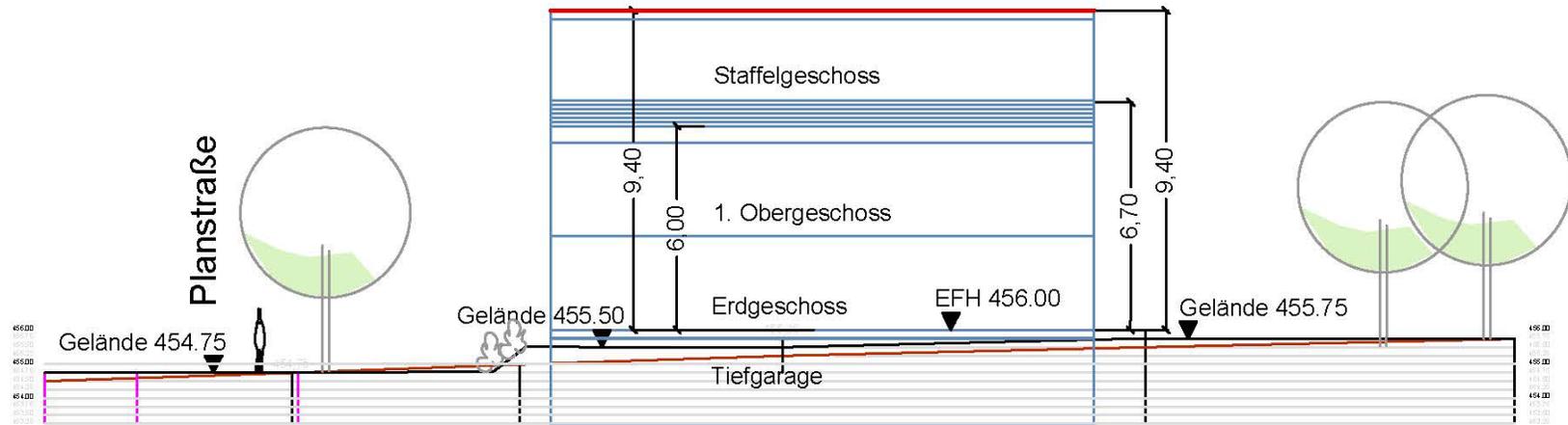
Quelle: eigene Darstellung

### Schnitt 1



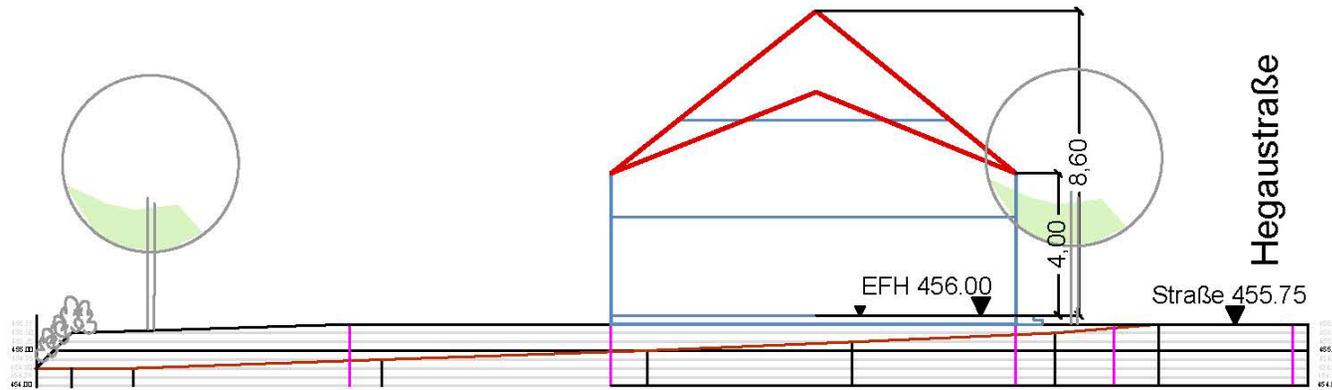
Quelle: eigene Darstellung

### Schnitt 2



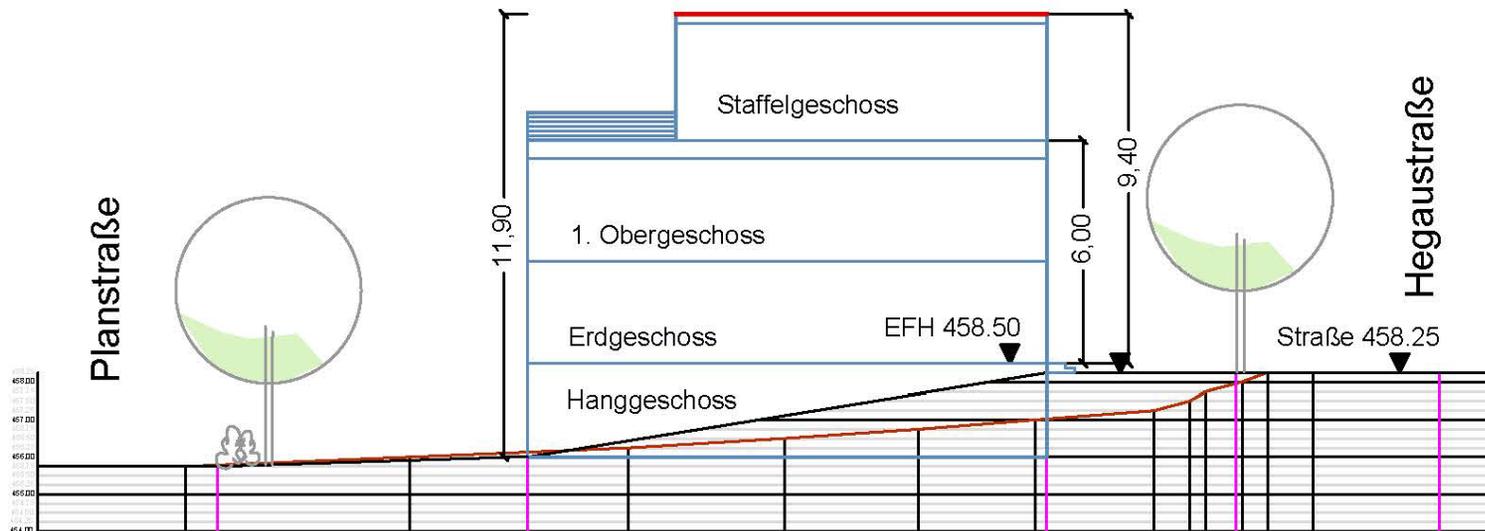
Quelle: eigene Darstellung

### Schnitt 3



Quelle: eigene Darstellung

### Schnitt 4



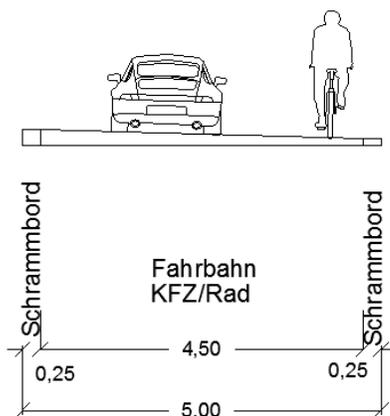
Quelle: eigene Darstellung

## Erschließung

### Verkehr:

Das städtebauliche Konzept sieht vor das Baugebiet mit einer Stichstraße zu erschließen, die die Beurener Straße mit der Hegaustraße verbindet. Zur Optimierung des Gefälles schlägt das IB Baur vor, die Planstraße – entgegen früherer Überlegungen - nur leicht nach Osten abknicken zu lassen. Auf dem Flurstück 3715/2 besteht bereits ein Stichweg, der in das Plangebiet führt. Dieser Stichweg wird Bestandteil der neuen Straße. Die neue Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier: Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) – vorgesehen und soll nur in Einbahnrichtung befahrbar sein. Die Fahrbahnbreite der Planstraße ist mit 4,50 m bewusst schmal gehalten um die gewünschte langsame Fahrweise zu erzielen. Ergänzend sind Engstellen vorgesehen, die insbesondere die Einbahnregelung betonen. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Parkbuchten oder Bepflanzungen können im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert werden. Auf dem kurzen Einbahnstraßenabschnitt wird von einem geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen. So dass Radverkehr in beiden Fahrtrichtungen erfolgen kann.

Die Garagenzufahrt zum Gebäude Beurener Straße 28 verläuft bereits heute über den Stichweg (Fl.St. 3715/2). Zur Erschließung dieser Garagen soll der Weg in diesem Bereich – wie bisher – in Gegenrichtung befahrbar sein. Die Einbahnregelung beginnt, für alle Verkehrsteilnehmer gut erkennbar, mit der Engstelle.



Schematischer Schnitt Regelquerschnitt, o.M.

Die Hegaustraße wird ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Straße ist im westlichen Bereich heute nur ca. 3.50 m breit. Der Bebauungsplan sieht eine Aufweitung auf ca. 5.50 m Verkehrsfläche (brutto) vor. Damit wird die Straße ihrer zukünftigen Erschließungsfunktion gerecht. Die Aufweitung ist in Richtung Südwesten, also in Richtung des geplanten Baugebietes vorgesehen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird in einer Tiefgarage untergebracht. Ergänzend sind ebenerdige Besucherstellplätze möglich. Der Bebauungsplan regelt, dass am oberen Ende der Tiefgaragenausfahrt eine Aufstellfläche mind. 5 m Länge und einer max. Steigung von 5 bis 6 % hergestellt wird. Ziel ist sicherzustellen, dass der aus der Tiefgarage ausfahrenden Autofahrer problemlos übersehen kann ob er Fußgängern und andern Verkehrsteilnehmern einen Vorrang einräumen muss. Der ruhende Verkehr für die Doppelhaushälften ist ebenerdig den jeweiligen Gebäuden zugeordnet.

### Verkehrsaufkommen und Belastungen für die angrenzenden Wohnbereiche

Durch die neuen Wohnbauflächen im Gebiet Beurener Straße können ca. 12 Wohnungen in Doppelhäusern und ca. 24 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern realisiert werden. In der Summe sind etwa 36 Wohnungen (Wohneinheiten) zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird wie folgt abgeschätzt.

Durchschnittlich werden pro Tag 3,3 Wege pro Person zurückgelegt, davon ca. 60% mit dem Pkw. Gemäß Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (2006) wohnen in Steißlingen durchschnittlich 2,4 Personen in jedem Haushalt. Für die weiteren Überlegungen wird der Haushalt der Wohneinheit gleichgesetzt.

Damit ergeben sich ca. 171 Pkw-Fahrten pro Tag. Hinzukommen Fahrten wie Besucherfahrten mit 0,25 Fahrten pro Wohneinheit (WE); Fahrten im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung mit einem Ansatz von 0,2 Fahrten pro WE; und sonstige Fahrten mit einem Ansatz von 0,5 Fahrten pro WE. In der Summe sind etwa 34 Fahrten pro Tag dazu zurechnen. Das gesamte Verkehrsaufkommen in Folge der neuen Wohnbauflächen wird auf ca. 205 Pkw-Fahrten pro Tag angesetzt. Wobei jeweils hälftig in Quell- und Zielverkehr unterschieden wird.

Die tageszeitliche Verteilung der Fahrten lässt sich gemäß den Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 05) wie folgt verallgemeinern. In der morgendlichen Spitzenstunde verlassen etwa 10% und in der nachmittäglichen Spitzenstunden etwa 5% des Quellverkehrs das Gebiet, während 5% in der morgendlichen Spitzenstunde und 10% in der nachmittäglichen Spitzenstunde in das Gebiet zurückkehren (Zielverkehr).

### Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden

		morgendliche Spitzenstunde (Sph)		nachmittägliche Spitzenstunde (Sph)		
		Tagesaufkommen	Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
		10%	5%	5%	10%	
	eine Richtung	eine Richtung (Kfz/Sph)	eine Richtung (Kfz/Sph)	eine Richtung (Kfz/Sph)	eine Richtung (Kfz/Sph)	
BPL	103	11	5	5	11	
		16		16		

Quelle: eigene Ermittlungen

Auf dem oben genannten Abschnitt der Hegastraße ist nach überschlägigen Ermittlungen aufgrund des neuen Wohngebietes mit ca. 36 Wohneinheiten (WE) mit ca. 16 zusätzlichen Fahrzeugen in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde zu rechnen.

Diese Verkehrszunahme und die damit verbundene Zunahme an Verkehrslärm ist aus Sicht der Plangebers auch unter Beachtung der Interessen der Anwohner vertretbar. Auch bei dem Verzicht auf die Einbahnregelung ist von einer Verkehrszunahme auszugehen, da sich der Autofahrer i.d.R. den kürzesten Weg zum Ziel sucht. Geht man davon aus, dass in der Spitzenstunden ca. 50 % der Pkw-Bewegungen direkt auf die Beurener Straße führen, würde der Verkehr in dem beschriebenen Abschnitt der Hegastraße immer noch um etwa 8 Pkw zunehmen.

#### Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden angrenzenden Straßen. Das Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert. Entlang der geplanten neuen Straße werden die nötigen Leitungen ist das Gebiet geführt und an alle Gebäude angeschlossen.

### Umgang mit dem Niederschlagswasser

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Steißlinger See, der als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist, ist dem sach- und fachgerechten Umgang mit dem Niederschlagswasser besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Insbesondere ist zu beachten, dass das Regenwasser-Kanalsystem überlastet ist. Die Gefahr von unkontrollierten Schadstoffeinträgen in den See wird durch die Anlage ausreichend dimensionierten Versickerungsmulden ausgeschlossen. Die zentrale Retentionsmulde dient der sach- und fachgerechten Straßenentwässerung. Sie befindet sich Süden des Plangebietes in topographisch günstiger Lage.

### **Bepflanzung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist damit nicht erforderlich. Um eine ortstypische Eingrünung der Grundstücke sicherzustellen werden dennoch Bepflanzungsvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Es sollen Bäume, Streuobstbäume oder Sträucher auf den privaten Grundstücken in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen gepflanzt werden. Außerdem soll die öffentliche Retentionsmulde mit dafür geeignete flachwurzelnden Bodendeckern und Hochstauden bepflanzt werden.

## 5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gleichzeitig mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Ziel ist es einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Fassaden und Dachflächen, der Einfriedungen, der Nebenanlagen (wie Garagen und Carports) sowie etwaiger Werbeanlagen zu schaffen der sicherstellt, dass geplante Nutzung sich in die Umgebung einfügt. Wichtig ist eine ortstypische Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Steißlingen ist eine Gemeinde in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier i.d.R. höher ist als in großen Städten. Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich nur einen Stellplatz pro Wohnung vor. Sie räumt aber der Möglichkeit ein bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe eine weitergehende Regelung zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird hier aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde Steißlingen gebrauch gemacht. Damit wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

## 5.8 FLÄCHENBILANZ

Die geplanten Nutzungen werden in untenstehender Übersicht zusammengestellt:

<b>Flächenbilanz</b>		
	<b>In m<sup>2</sup></b>	<b>In %</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.407	87
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	826	10
Öffentliche Grünflächen (Retentionsmulde)	238	3
<b>Summen</b>	<b>8.471</b>	<b>100</b>

Quelle: eigene Ermittlung

Steißlingen, den 29.04.2014

Überlingen, den 29.04.2014



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Artur Ostermaier

\_\_\_\_\_  
Planstatt Senner

## 6. ANLAGEN

### Pflanzlisten

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

#### Pflanzliste 1a: mittelkronige Bäume oder Streuobstbäume

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB 14-16)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus terminalis	Elsbeere

#### Pflanzliste 1b: Gehölze für Sträucher

mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

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

Pflanzliste 2: Dachbegrünung

Saatmischung für extensive, niederwüchsige Dachbegrünung gemäß “Rieger und Hoffmann” Nr. 18 Dachbegrünung/Saatgut 2014-15; Ansaatstärke 2g/m<sup>2</sup>

<b>Blumen 50%</b>		<b>%</b>
Allium senescens	Berglauch	0,50
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut	0,50
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille	1,00
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättr. Sandkraut	0,20
Armeria maritima	Grasnelke	0,50
Aster linosyris	Goldhaar-Aster	0,50
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen	0,80
Calendula arvensis	Acker-Ringelblume	5,00
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume	0,50
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	0,50
Dianthus armeria	Rauhe Nelke	1,00
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke	4,00
Dianthus deltoides	Heidenelke	2,50
Dianthus superbus	Prachtnelke	1,00
Erodium cicutarium	Reiherschnabel	0,50
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen	0,10
Euphorbia cyparissias	Zypressenwolfsmilch	0,20
Filipendula vulgaris	Knolliges Mädesüß	1,40
Fragaria vesca	Walderdbeere	0,20
Gentiana cruciata	Kreuz-Enzian	0,30
Geranium robertianum	Ruprechtskraut	0,30
Globularia punctata	Echte Kugelblume	0,20
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen	1,00
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	0,20
Legousia speculum-veneris	Echter Frauenspiegel	0,90
Linum austriacum	Österreichischer Lein	5,00
Papaver argemone	Sandmohn	1,50
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke	2,50
Potentilla tabernaemontani	Frühlings-Fingerkraut	1,00
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle	2,00
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	2,00
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	0,10
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer	0,50
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	1,00

<b>Blumen 50%</b>		<b>%</b>
Sedum rupestre	Tripmadam grün	1,60
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	0,50
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	3,00
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	1,00
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander	1,00
Thymus praecox	Frühblühender Thymian	0,50
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	2,50
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis	0,50
		50,00
<b>Gräser 50%</b>		
Briza media	Zittergras	9,50
Carex flacca	Blaugrüne Segge	1,00
Festuca guestfalica	Schafschwingel	20,00
Festuca pallens	Bleichschwingel	10,00
Koeleria glauca	Blaue Kammschmiele	3,50
Melica ciliata	Wimper-Perlgras	2,00
Phleum phleoides	Glanzlieschgras	4,00
		50,00
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>