



# **Bebauungsplan „Hard, 7. Änderung“**

**Nach dem beschleunigten Verfahren gemäß BauGB §13a**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **Gemeinde Steißlingen**

### **Bebauungsplan „Hard, 7. Änderung“**

Nach dem beschleunigten Verfahren gemäß BauGB §13a

#### **Textliche Festsetzungen**

##### **1. Rechtsgrundlagen:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November. 2017 (BGBl. I S. 3637)**

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90-) in der Fassung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)**

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 612)**

##### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hard“, rechtsverbindlich seit 23.07.1974 mit den Änderungen 1 bis 6 sowie auf den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hard-Süd“ 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 23.08.2007. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) eingetragen. Für den Bereich des Plangebiets der 7. Änderung werden folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hard“ bleiben bestehen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin.

##### **In Ergänzung der Planzeichen wird festgelegt:**

###### **2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art sowie Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> ohne ausdrückliche Genehmigung, jedoch mit Beschränkung auf für Steißlingen nicht zentrenrelevante Sortimente; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation  
Kunst/ Antiquitäten/ Kunstgewerbe  
Baby-/ Kinderartikel  
Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe  
Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren  
Foto/ Optik  
Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/ Haus- und Heimtextilien/ Bastelartikel  
Musikalienhandel  
Uhren/ Schmuck  
Spielwaren/ Sportartikel  
Lebensmittel/ Getränke  
Drogerie/ Kosmetik/ Haushaltswaren  
Teppiche (ohne Teppichböden)  
Blumen  
Tiere/ Tiernahrung/ Zooartikel

Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil im Bebauungsplan.

**2.2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

**2.3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan „Hard“ vom 23.07.1974 eingetragene Waldabstandsfläche, sowie die Abstandsfläche zur Hochspannungsleitung entfallen ersatzlos. Die damalige Waldfläche, wie auch die Hochspannungsleitung bestehen nicht mehr.

**2.4. Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung Straßenflächen. Die öffentliche Verkehrsfläche soll später als Privatstraße ausgewiesen werden. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

**2.5. Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt gemäß der Eintragung in der Planzeichnung auf öffentlichen und auf privaten Flächen.

**2.6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Leitungsführung kann bei einer Grundstücksteilung nicht ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt werden. Dann wären Leitungsrechte zu vereinbaren. Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flst. 6714/66 belegt.

## **2.7. Sicherung von Bodenfunden (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Planungsgebiet liegt im Gewann „Hard“.

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.

## **2.8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### Maßnahme 1:

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen (<https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/>).

### Maßnahme 2:

Außenbeleuchtungen sind insektenverträglich mit LED-Leuchtmitteln sowie mit nach oben geschlossenen und nach unten gerichteten Leuchtkörpern auszuführen.

### Maßnahme 3:

Anlage von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse. Einbringen / Belassen von Totholz, Sand- und Steinschüttungen, Kies oder Schotter und Offenbodenstellen. Pflanzung von einzelnen Sträuchern der in der Pflanzliste aufgeführten Straucharten innerhalb der neu entstehenden Einschnittsböschungen.

## **2.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Pflanzung einer Baumreihe entsprechend Planzeichnung aus einer heimischen, standortgerechten Baumart gemäß Pflanzliste „Umweltbeitrag“.  
Pflanzung einer mind. 2 m breiten Hecke oberhalb der Böschung entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Folgende, nicht Ausläufer bildende Arten aus u.g. Pflanzliste sind vorwiegend zu verwenden: Gewöhnliche Haselnuss, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche und Gewöhnlicher Schneeball. In geringen Anteilen können auch die Ausläufer bildenden Arten Schlehe und Hunds-Rose gepflanzt werden

## **3. Hinweise:**

### **3.1 Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Illensee-Schotter mit unbekannter Mächtigkeit. Die Kiese wurden im Bereich des Plangebietes durch die Kiesgrube Steißlingen abgebaut und der entstandene Freiraum anscheinend verfüllt. Das Verfüllmaterial kann ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sein.

Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des aktiven Rohstoffabbaugebiets zu achten.

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.

Aufgrund der eingeschränkten Tragfähigkeit der Auffüllungsböden muss gegebenenfalls nach objektbezogener geotechnischer Untersuchung eine Bodenverbesserung oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist objektbezogen auf dem Grundstück durch geeignete Untersuchungen festzustellen.

Es ist mit einem Grundwasserstand bis Geländeoberkante zu rechnen. Der Grundwasserstand ist auf den Grundstücken objektbezogen durch geeignete Untersuchungen zu ermitteln.

Im Allgemeinen ist mit inhomogenen Grundwasser- und Untergrundverhältnissen zu rechnen.

### **3.2 Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III, „WSG TB Viehweide, Böhringen“ (WSG-Nr. 335047) und „WSG Frauenwiesquellen, Böhringen“ (WSG-Nr. 335045).

Geltende Richtlinien sind anzuwenden und die geltenden Schutzbestimmungen müssen in Absprache mit dem Landratsamt ebenso wie die Empfehlungen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt werden.

Die Handlungsverbote des GW-Bewirtschaftungskonzepts der Stadt Singen sind zu

beachten.

Die Auflagen des WHG und des WG für Baden-Württemberg sind zu beachten, insbesondere § 24 WG.

### **3.3. Solare Anlagen / PV Anlagen**

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

### **3.4. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigen ist § 213 BauGB maßgebend.

Steißlingen, den

Auftraggeber:  
**Gemeinde Steißlingen**  
Schulstraße19  
28756 Steißlingen

Planer:  
**Ing.-Büro Andreas Baur**  
Zum Aachweg 6  
78224 Singen

.....  
Benjamin Mors, Bürgermeister

.....  
Andreas Baur