

Bebauungsplan „Kronenareal“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



17.03.2015

Auftraggeber: Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
78256 Steißlingen

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

Tina Hekeler, Stadtplanerin

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2018

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.....	9
2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	9
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN.....	9
3. Hinweise.....	10
3.1 ALTLASTEN.....	10
3.2 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN.....	10
3.3 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	10
3.4 BAUGRUND.....	10
3.5 GRUNDWASSERSCHUTZ.....	10
3.6 DARSTELLUNG DER HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	10
3.7 DENKMALPFLEGE.....	11
3.8 TELEKOMMUNIKATION.....	11
3.9 ABFALLBESEITIGUNG.....	11
3.10 BELEUCHTUNGSANLAGEN.....	12
3.11 EINSCHRÄNKUNGEN DURCH BELEUCHTUNGSKÖRPER UND SCHALTKÄSTEN.....	12
4. Örtliche Bauvorschriften.....	13
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	13
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	15
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	15
4.5 § 5 INKRAFTTRETEN.....	15
5. Begründung.....	16
5.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	16
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	16
5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	17
5.3.1. Landesentwicklungsplan.....	17

5.3.2. Regionalplan Regionalverband Hochrhein-Bodensee	17
5.3.3. Flächennutzungsplan	18
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	18
5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH	19
5.6 PLANUNG	21
5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
6. Anlagen	24

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 06.10.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Einladung zur Bürgerinformationsveranstaltung 09.10.2014
4. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung 15.12.2014
5. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 18.12.2014
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB 22.12.2014-
28.01.2015
7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 18.12.2014-
28.01.2015
8. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB 16.03.2015
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB 19.03.2015

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 § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 16.03.2015 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Kronenareal“ 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 17.03.2015 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) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,0 Meter. Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firshöhe

Die maximal zulässige Firshöhe beträgt 11,50 Meter. Als Firshöhe gilt das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.
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) 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
Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) sind 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 sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 2 sind gemäß Planzeichnung Stellplätze oberirdisch in den hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unterirdisch in einer Tiefgarage zulässig.

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

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,50 m abgewichen werden.

9. 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 den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu entwässern.

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

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).

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

Gemäß Planzeichnung werden Erhaltungsgebote und Pflanzgebote gemäß den Pflanzlisten im Anhang auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Der Pflanzstandort für die Bäume kann von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume oder Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden.

Die Baumpflanzungen sind grundsätzlich in geeigneten Baumquartieren zu realisieren.

12. Schutz des Bodens § 202 BauGB

Überschüssiger Erdaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

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

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist 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 Bebauungsplans zuwider handelt.

2.6 § 5 INKRAFTTRETEN

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

Steißlingen, den 17.03.2015

Bürgermeister Artur Ostermaier

3. HINWEISE

3.1 **ALTLASTEN**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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**

Ein Baugrundgutachten ist vorhanden. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

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 Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Sollten archäologische Fundstellen in größerem Umfang entdeckt werden, so ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung festzulegen, in welchem Umfang zur Sicherung der Funde und Befunde archäologische Untersuchungen unter anteiliger Kostenübernahme durch den Vorhabenträger durchzuführen sind. Gegebenenfalls sind hierfür frühzeitig Gespräche des Vorhabenträgers mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege einzuplanen.

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 EINSCHRÄNKUNGEN DURCH BELEUCHTUNGSKÖRPER UND SCHALTKÄSTEN

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.

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 Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 16.03.2015 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kronenareal“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 17.03.2015 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 Satteldächer mit einer Dachneigungen von 32 - 37° zulässig.

Nebengebäude

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

- Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen.
- Glänzende Dachziegel sind nicht zulässig.

c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Unterkonstruktion dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

d. Fassadengestaltung

- Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- 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.

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. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

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

- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.
- Zur Vermeidung von Unfallgefahren sind an Grundstücksausfahrten die notwendigen Sichtfelder ab einer Höhe 60 cm dauerhaft freizuhalten.
- 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. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

- 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.

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

Je Wohneinheit müssen mindestens 1,4 Stellplätze nachgewiesen werden.

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.

Steißlingen, den 17.03.2015

Bürgermeister Artur Ostermaier

5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Steißlinger Kerngebiets, welches zahlreiche Handelsbetriebe, sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur aufweist.

Der Geltungsbereich ist 3.426 m² groß. Er umfasst die Flurstücke 3774 und 3774/12. 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 Bebauungsplans „Kronenareal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Gasthauses Krone geschaffen werden. Es soll die Realisierung einer neuen Wohnbaufläche im Ortskern ermöglicht 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 Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Ein Regionaler Grünzug rahmt Steißlingen gänzlich ein. Die Gemeinde und ihr Umgebungsbereich sind als Ausschlussfläche für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen gekennzeichnet. Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Hier spiegelt sich wieder, dass das Plangebiet bereits von allen Seiten von Bebauung umgeben ist.

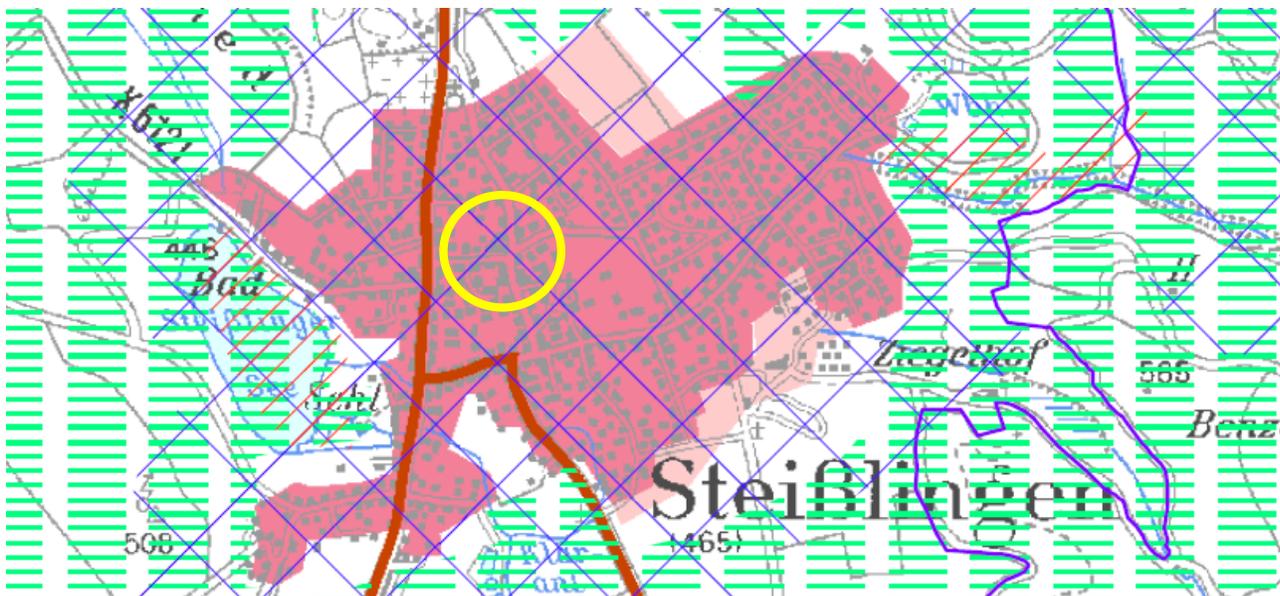


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 2000 des Regionalverband Hochrhein-Bodensee

5.3.3. Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (wirksam seit dem 24.11.2010) als "Mischbaufläche" dargestellt. Aus einer gemischten Baufläche kann grundsätzlich auch ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

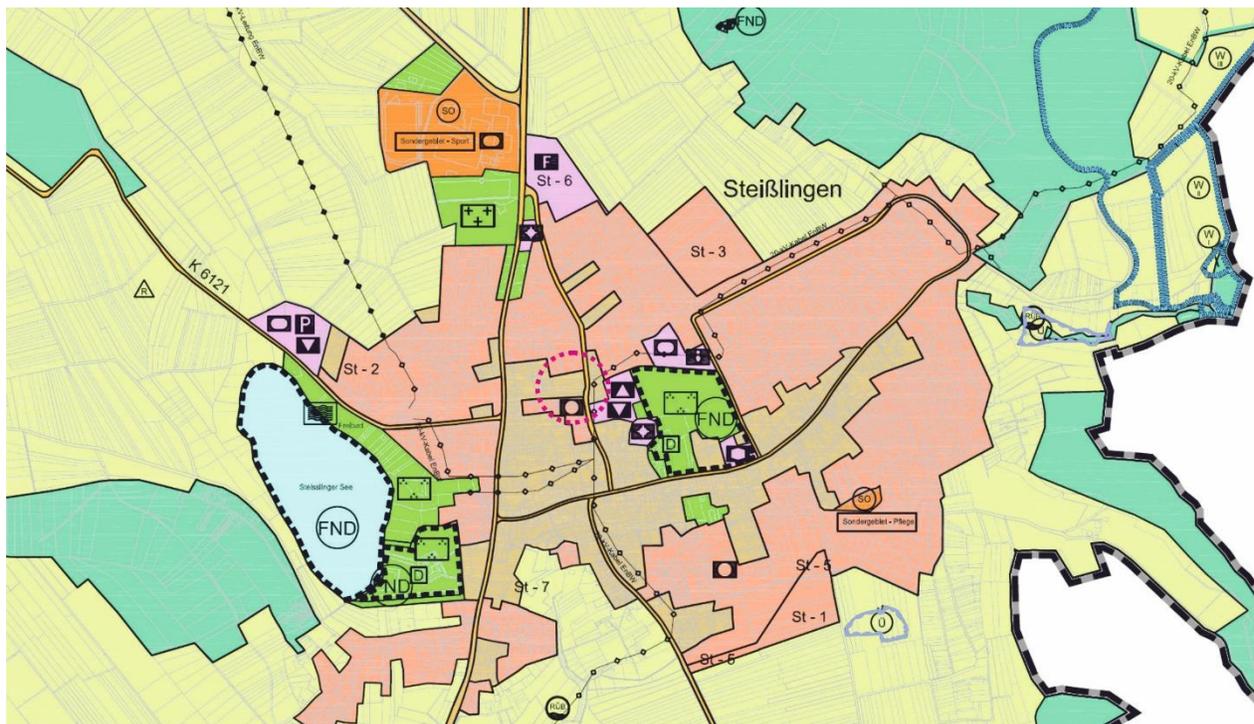


Abbildung: Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen (Htwl), Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen, o.M (Plangebiet in rot)

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 m² grundsätzlich möglich ist. Durch das geplante Vorhaben werden weniger als 20.000 m² 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 beigelegt.

5.5 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich mit 3.426 m² liegt am nördlichen Rand des Steißlinger Kerngebiets, welches zahlreiche Handelsbetriebe, sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur aufweist. Die übrigen angrenzenden Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen mit vereinzelt nicht störenden Betrieben und einem Landwirtschaftsbetrieb.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Friedhofstraße und der Schulstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich Rathaus und Schule.

Das Plangebiet ist heute mit einem Gebäudekomplex bebaut, in dem sich das Gasthaus Krone befindet, das Anfang 2015 seinen Betrieb einstellen wird, sowie Fremdenzimmer, die schon seit Jahren nicht mehr vermietet werden. Außerdem befindet sich im nordwestlichen Teil ein relativ neues, eingeschossiges Wohngebäude, das erhalten bleibt.

Die Zufahrt auf das Gelände des Gasthauses Krone erfolgt heute von der Friedhofstraße, direkt hinter dem Gasthaus, zum bestehenden Wohnhaus von der Kronengasse.



Abbildung: Bestehendes Gasthaus Krone; Bestehendes Wohngebäude im Nordwesten des Geltungsbereichs

Am Rand des Plangebiets sind einzelne Bäume und Heckenstrukturen vorhanden.

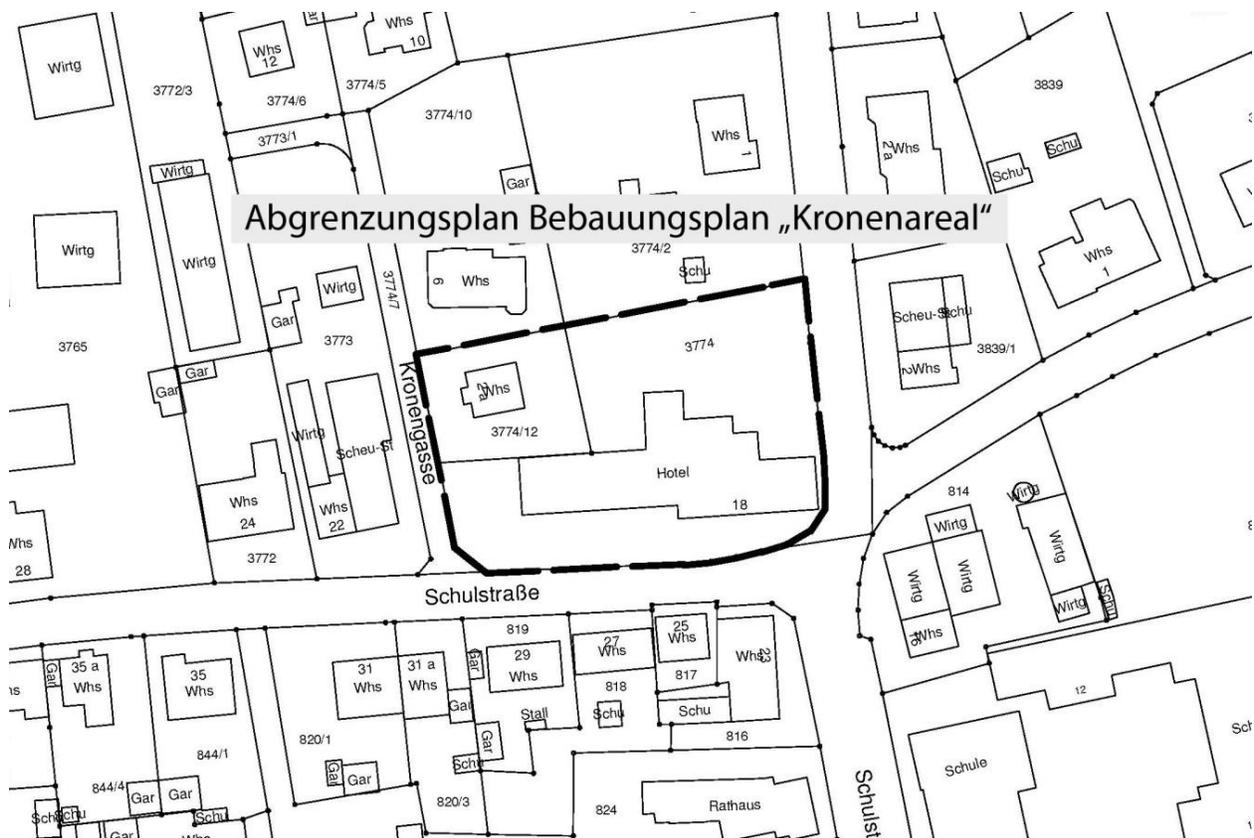


Abbildung Geltungsbereich, o.M.



Abbildung: Bestandsbebauung an der Friedhofstraße; Bestandsbebauung an der Schulstraße mit Eckgebäude zur Schulstraße

5.6 PLANUNG

Gebäude

Vorgesehen ist die Errichtung von vier Baukörpern, die sich auf dem Grundstück Nr. 3774 um einen mittigen Hofbereich gruppieren. Die Gebäude weisen Satteldächer auf, um sich in die bestehende dörfliche Baustruktur einzufügen. Sie sind mit Dachgauben versehen, um das Dachgeschoss besser nutzbar zu machen.

Insgesamt sind 28 Wohnungen von 55 - 120 m² und 5 bis 8 Wohnungen pro Haus geplant. Diese sind süd- oder westorientiert und sollen in einer energetisch hochwertigen Bauweise errichtet werden

Die neuen Gebäude definieren die Raumkanten der Garten- und der Friedhofstraße, treten jedoch im Kreuzungsbereich so zurück, dass hier eine Platzsituation entstehen kann, die als Quartiersplatz mit Dorflinde Aufenthaltsqualität schafft und gleichzeitig die enge Kreuzungssituation entschärft.

Für die Neubauten wird ein bandartiges Baufenster festgesetzt, das auch das bestehende Wohngebäude Kronengasse 2a mit einbindet.

In der Tiefgarage sind 32 Stellplätze angeordnet, sieben Stellplätze befinden sich oberirdisch, alle Wohnungen sind über einen Aufzug aus der Tiefgarage barrierefrei zu erreichen.



Abbildung: Architektonischer Entwurf, Blick auf die Kreuzung Friedhofstraße/Schulstraße (Werkgemeinschaft Böhme Hilse)



Abbildung: Architektonischer Entwurf, Blick von Westen mit Bestandsgebäude Kronengasse 2a im Hintergrund (Werkgemeinschaft Böhme Hilse)

Der architektonische Entwurf stammt von Norbert Böhme, Werkgemeinschaft Böhme Hilse, Stuttgart.

Erschließung

Verkehr

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung des Gebiets wird über die bestehenden Straßen, die Friedhofstraße, wo die Zufahrt zur Tiefgarage liegt, und die Kronengasse gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Die Einfahrt zur Tiefgarage, in der 32 Stellplätze geplant sind, befindet sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Zufahrt erfolgt von der Friedhofstraße. Hier befinden sich auch vier oberirdische Stellplätze, drei weitere sind in der Schulstraße vorgesehen. Somit werden insgesamt 39 Parkplätze realisiert. Gemäß § 74 Abs. 2 S. 1 LBO wird eine Stellplatzverpflichtung von 1,4 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt aufgrund des hohen Motorisierungsgrads im ländlichen Raum, da die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Mindestanzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit in der praktischen Umsetzung im ländlich geprägten Raum meist nicht ausreichend ist.

Grünordnung

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 Bepflanzungs- und Erhaltungsvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

5.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Fassaden und Dachflächen, der Einfriedungen, der Nebenanlagen sowie etwaiger Werbeanlagen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in den gewachsenen Ortskern Steißlingens einfügt.

Steißlingen, den 17.03.2015

Bürgermeister Artur Ostermaier

Überlingen, den 17.03.2015



Planstatt Senner

6. ANLAGEN

Pflanzlisten

Planzeichnung des Bebauungsplans

Umweltreport

Bodengutachten

PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzliste 1a: mittelkronige Bäume

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB 14-16)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

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