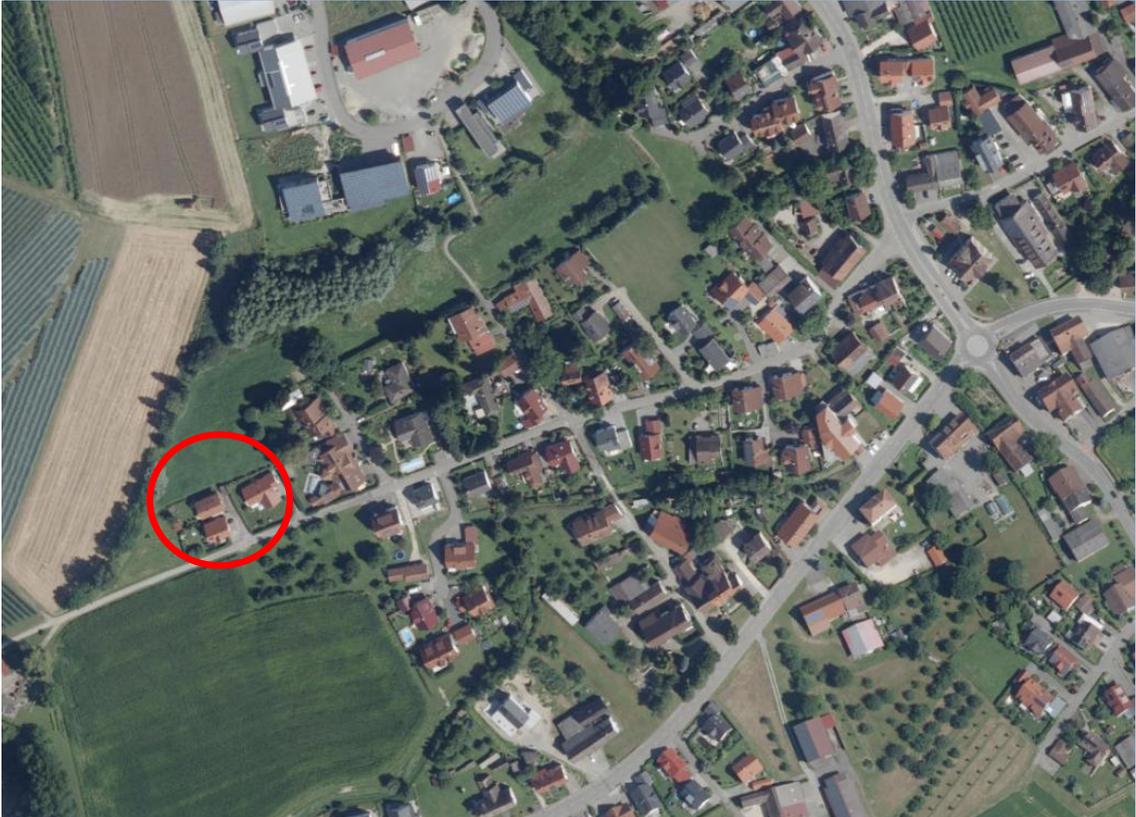


## Bebauungsplan

### ‘Hofäcker II - 4. Teiländerung’, Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –  
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung –



**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



**Satzung**

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Hofäcker II – 4. Teiländerung´, Ahausen.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes `Hofäcker II – 4. Teiländerung´, Ahausen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

**1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

**4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),

**5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

# Gemeinde Bermatingen

## - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
M 1 : 500 vom .....
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen  
und örtlichen Bauvorschriften vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, und Pflanzenliste vom .....

### § 3

#### Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Bermatingen, den .....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

#### **1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahmen im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

**1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

**1.2.4.1 Wandhöhe**

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WHmax = 6,00 m

**1.2.4.2 Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- FHmax = 9,00 m.

**1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1)Nr.6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

**2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

**3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

**4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Fertig-Fußboden) dürfen maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

**5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Strasse zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

**6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Bauliche Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

**7.0 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notüberläufe können an den westlich des Plangebietes verlaufenden angeschlossen werden.

**8.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**8.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Verkehrsbegleitgrün / Baumreihe festgesetzt.

**8.2 Private Grünflächen**

Im Plangebiet sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Hochstamm-Streuobstwiese festgesetzt.

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

**9.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Die ordnungsgemäße Entsorgung / Deponierung von belastetem Aushubmaterial ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**9.2 Außenbeleuchtung**

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

**9.3 Fäll- und Rodearbeiten**

Zum Schutz der Avifauna dürfen Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

**10.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**10.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgeboten ist auf den Baugrundstücken je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausgefertigt:

Bermatingen, den .....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### 2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

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

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

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.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

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

#### **3. Hochwasserschutz**

Der Bebauungsplan `Hofäcker II – 4. Teiländerung´, Ahausen ist bei einem extremen Hochwasserereignis von Überflutungsflächen des HQ-extrem betroffen.

Es wird empfohlen, die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind unter [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden `Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen´ erhältlich.

#### **4. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **5. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

## Pflanzenliste

### 1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume auf Baugrundstücken

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Amelanchier 'Ballerina'	Felsenbirne
Carpinus betulus*	Hain-Buche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia* -	Eberesche

\* auch Säulenform

### 2. Obst-Hoch- und Halbstämme auf Baugrundstücken

Äpfel in regionalen Sorten, z.B.

Berlepsch

Bittenfelder Sämling\*

Böblinger Straßenapfel\*

Bohnapfel

Boskoop\*

Danziger Kantapfel\*

Doppelter Prinzenapfel\*

Erbacherhofer Weinapfel\*

Goldparmäne

Goldrenette

Gravensteiner

Jonathan

Maunzenapfel\*

Rheinischer Bohnapfel\*

Schöner aus Wiltshire\*

Winterzitronenapfel \*

Birnen in regionalen Sorten, z.B.

Bayer. Weinbirne\*

Geißhirtle

Karcherbirne\*

Kirchensaller Mostbirne\*

Metzer Bratbirne\*

Nägelesbirne\*

Palmischbirne\*

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

Pastorenbirne

Schweizer Wasserbirne\*

Welsche Bratbirne\*

Wilde Eierbirne\*

\* = für den Streuobstanbau geeignete Sorten, die während der vergangenen Jahre weniger vom Erreger der Feuerbrandkrankheit befallen waren entsprechend der Empfehlungsliste des Interreg-IV-Projekts „Gemeinsam gegen Feuerbrand“ ([www.feuerbrand-bodensee.org](http://www.feuerbrand-bodensee.org/) /2011).

Kirschen in regionalen Sorten, z.B

Grosse schwarze Knorpel

Hedelfinger Riesenkirsche

Kassins frühe Herzkirsche

Schneiders späte Knorpel

Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen: <http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streubst.html>

### **3. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen**

<b><u>Botanischer Name</u></b>	<b><u>Deutscher Name</u></b>
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Gemeinde Birne
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

zusätzlich heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

<b><u>Botanischer Name</u></b>	<b><u>Deutscher Name</u></b>
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	Flieder

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

Park- und Strauchrosen

#### **4. Geschnittene Hecken**

<b><u>Botanischer Name</u></b>	<b><u>Deutscher Name</u></b>
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

#### **5. Fassadenbegrünung**

<b><u>Botanischer Name</u></b>	<b><u>Deutscher Name</u></b>
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlfriechendes Geißblatt
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Vitis vinifera subsp. Sylvestris	Wilder Wein

#### **6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung**

Heimische Kleingehölze, z.B.

<b><u>Botanischer Name</u></b>	<b><u>Deutscher Name</u></b>
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B.	
Galium odoratum	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
heimische Gräser + Farne	

#### **7. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer (Garagen, Carports und Nebenanlagen)**

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

### Örtliche Bauvorschriften

**gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen, Gemeinde Bermatingen.**

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen als Satzung beschlossen.

#### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

#### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen.

#### **2.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Dachform**

Zulässig sind

- symmetrische Satteldächer.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

## **2.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt

22°– 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 15°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

## **2.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune, oder hellgraue Materialien zu verwenden.

Flach- und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Energiegewinnungsanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

## **2.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Zugelassen sind:

- Schleppegauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach,
- Wiederkehre,
- Kastengauben,
- Zwerchgiebel.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 0,50 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

**2.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

**2.6 Farbgestaltung**

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

**3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

**4.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

**5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschten.

Erforderliche Stützmauern sind im Bauantrag darzustellen. Sie sind zu begrünen.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

#### **5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung („Jägerzäune“) und Hecken aus Nadelgehölzen.

#### **6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Ausgefertigt:

Bermatingen, den .....

.....  
M. Rupp, Bürgermeister

# Gemeinde Bermatingen

## - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

### **Begründung**

#### **Inhalt:**

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
  - 2.1 Verfahren gem. § 13a BauGB
3. Bestand / Nutzungen
4. Planung / Planänderungen
  - 4.1 Zeichnerischer Teil / Rechtsplan
  - 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten
- 6.0 Flächenbilanz

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan `Hofäcker II – 4. Teiländerung´, Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

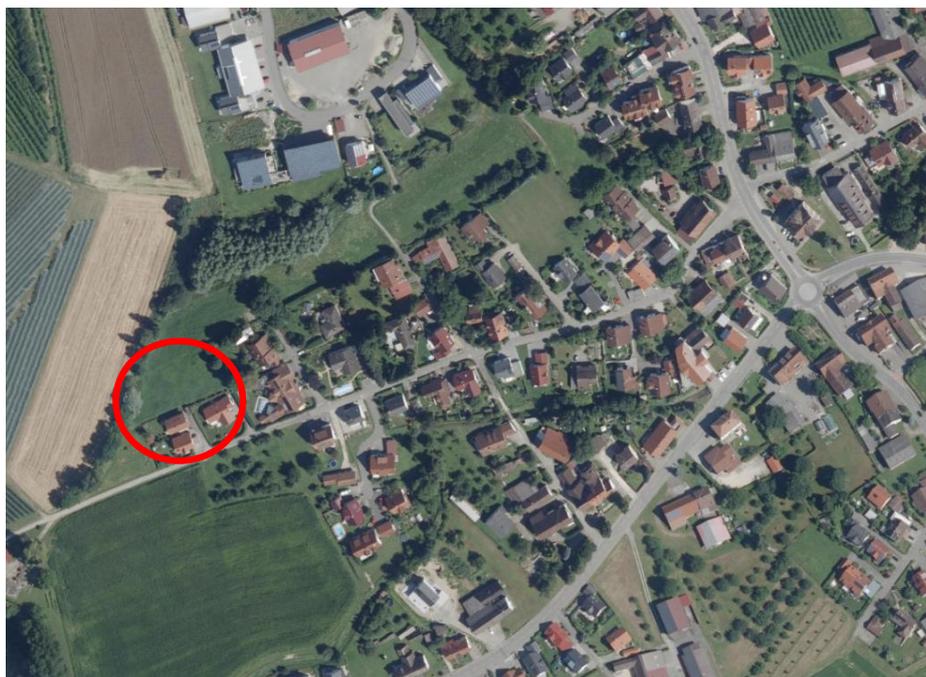
#### 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Teilort Ahausen der Gemeinde Bermatingen.

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,36 ha und ist Teil des Plangebietes des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Hofäcker II´.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 277/50 (Teil)- Wiese, Obstwiese,
- Fl. St. Nr. 277/58 - private Zufahrt,
- Fl. St. Nr. 277/59 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 277/60 - Wohnhaus mit Garten
- Fl. St. Nr. 277/61 - Rasen-/ Gartenfläche,
- Fl. St. Nr. 277/65 - Wohnhaus mit Garten,
- Fl. St. Nr. 5 (Teil) - Mühlenweg.



Luftbild (ohne Maßstab, Quelle: LUBW)

#### 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Der Bebauungsplan `Hofäcker II´ weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit die einzelnen Baufenstern für freistehende Einzelhäuser aus. Zulässig ist die zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 8,50 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Dachneigung für die festgesetzten Satteldächer beträgt 40° - bis 45°.

## Gemeinde Bermatingen

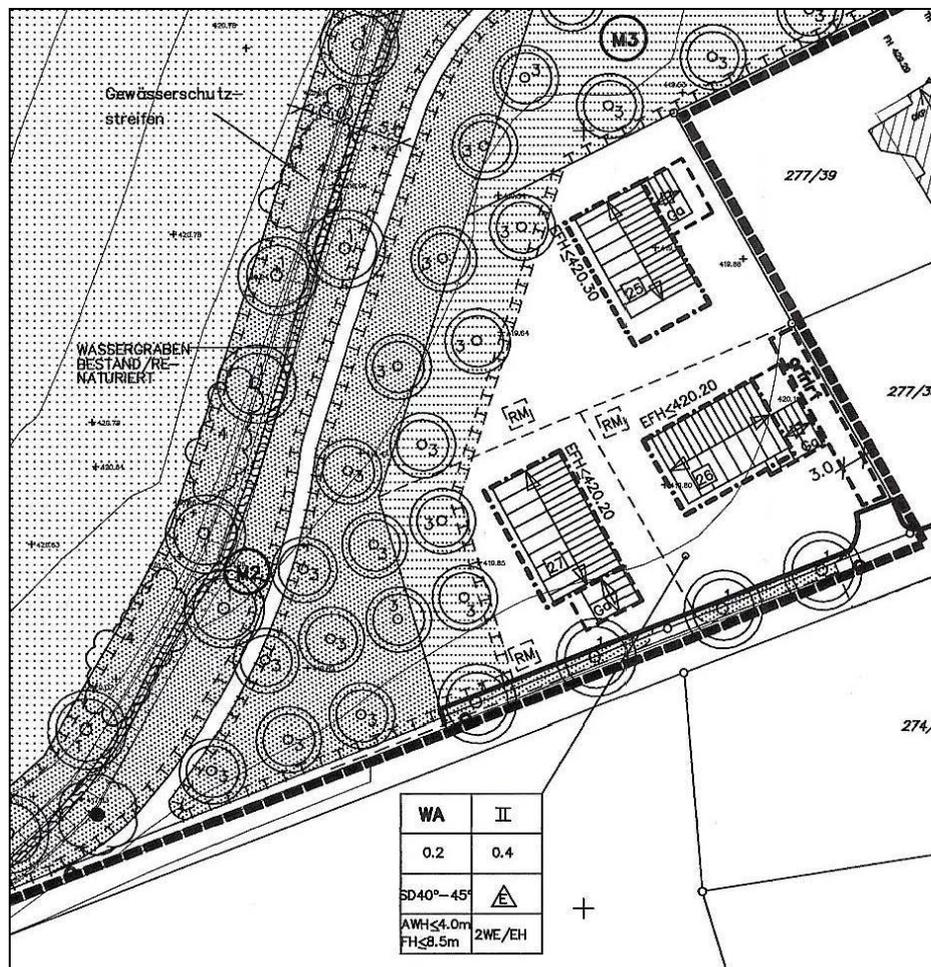
### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

Der südliche Teil des Plangebietes ist mittlerweile bebaut, für die südwestliche Fläche wurden auf dem Wege der Befreiung zwei kleinere Einzelhäuser zugelassen.

Angesichts der anhaltend angespannten Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist die Gemeinde Bermatingen bestrebt, Potentiale der Innenentwicklung zu heben und sieht mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit, die Grundstücke im Rahmen einer behutsamen, städtebaulichen Nachverdichtung flächensparender zu nutzen. So sollen auf den beiden südlichen Grundstücken entweder jeweils in größeres Gebäude oder zwei kleinere Einzelhäuser möglich sein, während das Baufenster im Norden in zwei Einheiten aufgeteilt wird. Grund- und Geschossflächenzahl sowie die zulässige Wand- und Firsthöhe werden erhöht, ebenso wird die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen erweitert.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hofäcker II'  
(Quelle: Gemeinde Bermatingen)

#### **2.1 Verfahren nach § 13a BauGB**

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Die im § 1a BauGB genannten Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Ahausen an, die Erschließung kann problemlos über den Mühlenweg und eine vorhandene private Zufahrt Straße erfolgen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Grünflächen ca. 0,36 ha, damit wird die zulässige Grundfläche gem. § 13a BauGB deutlich unterschritten.

Das Plangebiet ist Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Planung dient der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung.

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Garten- / Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

#### **3. Bestand / Nutzungen**

Die beiden südlichen Grundstücke sind mit insgesamt drei Wohnhäusern bebaut, die innerhalb teilweise dicht begrünter Hausgärten angeordnet sind. Die nördliche Fläche wird derzeit als Rasen-/ Wiesenfläche und Teil eines angrenzenden Hausgartens genutzt.

An die Bauflächen schließen sich Obstwiesen als private Grünflächen an, die auch im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hofäcker II' so ausgewiesen sind.

#### **4. Planung / Planänderungen**

##### **4.1 Zeichnerischer Teil / Rechtsplan**

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden zwei größere Baufenster ausgewiesen, in denen entweder je zwei kleinere Einzelhäuser oder ein größeres Gebäude möglich sind. Die nördliche Fläche enthält zwei kleinere Baufenster für jeweils ein Einzelhaus.

Die im Westen und Norden angrenzenden privaten Grünflächen werden unverändert übernommen. Eine entlang des Mühlenweges ausgewiesene private Grünfläche entfällt, da sie aus Sicht der Gemeinde für die Straßenraumgestaltung und die Anlage einer Baumreihe entlang der Straße nicht benötigt wird. Die Pflanzgebote für Bäume werden übernommen.

Die in der Nutzungsschablone aufgeführten Nutzungsziffern verändern sich teilweise (siehe hierzu Pkt. 4.2 – planungsrechtliche Festsetzungen).



Rechtsplan (ohne Maßstab)

#### 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Hofäcker II' umfasst eine deutlich größere Fläche als das vorliegende Plangebiet und setzt u. a. auch ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest. In den Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung' werden daher nur die für das Plangebiet relevanten Festsetzungen übernommen und teilweise modifiziert.

Diese Änderungen betreffen insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Diese Werte werden von 0,2, und 0,4 auf 0,3 und 0,6 angehoben werden, um eine verbesserte Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Diesem Planungsziel dienen auch die maximal zulässige Wandhöhe von 6,00 m (vorher 4,00 m) und die maximale Firsthöhe von 9,00 m (vorher 8,50 m).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hofäcker II' sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Diese Festsetzung wird beibehalten, weil das Plangebiet nur eine begrenzte Erschließungssituation aufweist und die Zahl der Wohneinheiten auch Auswirkungen auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und damit auf den Anteil befestigter Flächen hat.

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

Durch die geänderten Baufenster können im Plangebiet insgesamt bis zu 12 Wohneinheiten realisiert werden.

#### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die gültigen örtlichen Bauvorschriften zum Allgemeinen Wohngebiet wurden größtenteils sinngemäß übernommen und teilweise textlich modifiziert. So beträgt die zulässige Dachneigung jetzt 22° bis 45° (vorher: 40° - 45°). Damit werden zeitgemäße Architekturformen möglich.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten außerdem die Pflicht zum Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang des Mühlweges ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Pkw-Stellplätze sollen Besuchern des Quartiers zur Verfügung stehen.

#### **5.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten**

##### **• Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vierte Teiländerung des Bebauungsplanes 'Hofäcker II' unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

##### **• Fläche**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hofäcker II' als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen ist. Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die angestrebte Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

##### **• Landschaftsbild**

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich durch die vorliegende Planung nur unwesentliche Änderungen, insbesondere durch die zulässigen Wand- und Firsthöhen von 6,00 m und 9,00 m statt bisher 4,00 m und 8,50 m.

Die festgesetzten privaten Grünflächen (Wiesen / Obstwiesen) sowie die Pflanzgebote für Bäume werden unverändert übernommen. Diese Strukturen tragen zur Gliederung der Landschaft sowie zur Einbindung der Bebauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild bei.

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

#### • Boden

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan entstehen zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 (vorher 0,2).

Die rechnerische Bewertung des Eingriffs stellt sich wie folgt dar:

Maßgebliche Fläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl	GRZ alt	Fläche	GRZ neu	Fläche
2.448 m <sup>2</sup>	0,2	490 m <sup>2</sup>	0,3	734 m <sup>2</sup>
50 % Überschreitung f. Nebenanlagen gem. § 19 (3) BauNVO		245 m <sup>2</sup>		367 m <sup>2</sup>
		<b>735 m<sup>2</sup></b>		<b>1.101 m<sup>2</sup></b>

Die zusätzlich überbaubare bzw. zu befestigende Fläche beträgt 366 m<sup>2</sup>. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt ist, dass die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW sowie Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind und somit Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

#### • Flora / Fauna

##### Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Das Plangebiet und sein Umfeld enthalten keine geschützten Biotope bzw. Biotopstrukturen und andere Schutzkategorien.



LUBW-Biotopkartierung

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

Die nicht überbauten bzw. als nicht als Zufahrten und Stellplätze angelegten Flächen sind als begrünte Gärten bzw. im nördlichen Bereich als Wiesen- und Rasenflächen angelegt.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Artenvielfalt aufgrund der festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und Sträuchern kaum verändern.

#### **Tiere / Geschützte Arten**

Die Wiesen- und Rasenflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund ihrer Pflege und bisherigen Nutzungsfrequenz als Bruthabitate ohne Bedeutung und als Nahrungshabitate für Vögel und Insekten von untergeordneter Bedeutung. Dem entgegen stellen die westlich und nördlich angrenzenden Vegetationsstrukturen hochwertige Lebensräume für zahlreiche Vogel- und Insektenarten sowie für Fledermäuse dar. In diese Strukturen wird nicht eingegriffen.

#### **Biotopverbund**

Nordöstlich des Plangebietes liegt eine Kernfläche für mittlere Standorte, die von der Planung nicht betroffen ist.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund', Quelle: LUBW

- **Klima / Luft**

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die vorliegende Planung die geringfügig höhere Baudichte nur unwesentliche Veränderungen.

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

- **Wasser**

Nördlich und westlich des Plangebietes verläuft der Weidengraben, der zum Mühlkanal führt. Dieser mündet in die Seefelder Ach.



**Gewässernetz (Quelle: LUBW)**

Das Plangebiet liegt – wie weite Teile der Ortslage von Ahausen – innerhalb der Überflutungsflächen des HQ-extrem und im geschützten Bereich des HQ-100 (siehe hierzu Hinweis Nr. 3.).



**Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)**

## Gemeinde Bermatingen

### - Bebauungsplan 'Hofäcker II – 4. Teiländerung', Ahausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 28. September 2021

---

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Dieser Effekt wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl geringfügig erhöht. Das bestehende Konzept der Regenwasserbewirtschaftung sieht Einzelretentionsflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken und den Anschluss der Notüberläufe an den benachbarten Vorfluter (Weidengraben) vor. Es wird unverändert in die Planung übernommen.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet spielt für die Naherholung keine Rolle. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

## 6. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.448 m <sup>2</sup>	= 68 %
Öffentliche Grünflächen	72 m <sup>2</sup>	= 2 %
Private Grünflächen	1.083 m <sup>2</sup>	= 30 %
gesamt	3.603 m <sup>2</sup>	= 100 %

Bermatingen, den.....