

Bebauungsplan `In der Breite` (Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

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



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Inhalt

A	Satzung	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) 5	
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1	Grundflächenzahl.....	5
1.2.2	Geschossflächenzahl.....	5
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	5
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	5
1.2.4.1	Wandhöhe.....	6
1.2.4.2	Firsthöhe.....	6
1.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.....	6
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
2.1	Bauweise.....	6
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.0	Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4.0	Höhenlage der Gebäude.....	7
5.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	7
6.0	Verkehrsflächen.....	7
7.0	Nebenanlagen.....	8
8.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.....	8
9.0	Grünflächen.....	8
9.1	Private Grünflächen.....	9
10.0	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
10.1	Lärmschutz.....	9
11.0	Pflanzgebote + Pflanzbindungen.....	9
11.1	Anpflanzen von Bäumen.....	9
C	Hinweise	10
D	Pflanzenliste	12
E	Örtliche Bauvorschriften	14
1.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	14
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
2.1	Baukörper, bauliche Anlagen.....	14
2.2	Dachform.....	14
2.3	Dachneigung.....	14
2.4	Dacheindeckung.....	14
2.5	Dachaufbauten.....	14
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung.....	15
2.7	Farbgestaltung.....	15
3.0	Antennen.....	15
4.0	Elektrische Freileitungen.....	15
5.0	Gestaltung der Freiflächen.....	15
5.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	15
F	Begründung	17
G	Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"In der Breite"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "In der Breite".

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Breite" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- 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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

§ 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 Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bermatingen, den

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:
Bermatingen, den

.....
M. Rupp, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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 aufgeführten Ausnahmen 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 minimalen Wandhöhe (WHmin) und der maximalen Wandhöhe (WHmax) sowie der Mindest-Firsthöhe (FHmin) 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 FFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.4.1 Wandhöhe

Die Mindest-Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- $WA 1 + WA 2 = Wh_{min} = 5,50 \text{ m}$

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- $WA 1 = WH_{max} = 6,50 \text{ m}$
- $WA 2 = WH_{max} = 7,50 \text{ m}$ bei geneigten Dächern,
= $10,50 \text{ m}$ bei Flachdächern, wobei die Fassaden oberhalb des zweiten Vollgeschosses an drei Gebäudeseiten jeweils einen Rücksprung von mindestens $1,50 \text{ m}$ aufweisen müssen (Staffelgeschoss).

1.2.4.2 Firsthöhe

Die Mindest-Firsthöhe der Gebäude beträgt:

- $WA 1 + WA 2 = FH_{min} = 8,50 \text{ m}$

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- $WA 1 = FH_{max} = 9,50 \text{ m}$
- $WA 2 = FH_{max} = 11,00 \text{ m}$

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden in einem Teilbereich des Plangebietes

- maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte

festgesetzt.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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 Einzel- und Doppelhäuser.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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 zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Roh-Fußboden) darf maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Baufensters.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Stellplätze, Garagen und Carports darüber hinaus auf dem der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Bereich des Baugrundstücks zulässig.

Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dabei kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

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

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich / Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr,
- Quartiersplatz,
- Fußweg.

7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Nebenanlagen und Sichtschutzwände müssen einen Mindestabstand von 5 m zum Fahrbahnrand der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße einhalten.
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 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. Unter der Retentions- und Versickerungsfläche ist eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

Die Sohle der Versickerungsfläche muss einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand = 419.60 m ü. NN einzuhalten.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den zu verlegenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1 Private Grünflächen

Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Baumreihe mit Strauchunterpflanzung

ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

10.1 Lärmschutz

Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes sind Flächen für Lärmschutzmaßnahmen als bepflanzter Erdwall festgesetzt.

10.2 Fäll und Rodearbeiten

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

10.3 Schutz von Fledermäusen

Das bestehende Vereinsgebäude ist vor dem Abriss im Sommerhalbjahr auf Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person hin zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden.

11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind 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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

3. 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, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o. dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

Bermatingen, den.....

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den.....

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

Obst-Hoch- und Halbstämme

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

5. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

E Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

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

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Breite“.

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

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Garagen und Carports sind nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig sind

- symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- Extensiv begrünte Flachdächer.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes `In der Breite`.

Für Carports und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

28° - 35°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2.4 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Materialien sowie extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite 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 1,00 m, gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

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

2.7 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.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeböten ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) dürfen eine Grundfläche von 3 m² nicht überschreiten.

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

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

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.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

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 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

Bermatingen, den.....

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

F Begründung

Inhalt:

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13b BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzungen
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.3 Wasserschutzgebiet
- 4.4 Denkmalschutz
- 5.0 Planung
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere Ausweisungen
- 5.5 Ruhender Verkehr
- 5.6 Örtliche Bauvorschriften
- 5.7 Ver- und Entsorgung
- 5.7.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 5.8 Lärmschutz
- 6.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten
- 7.0 Flächenbilanz

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Bermatingen.

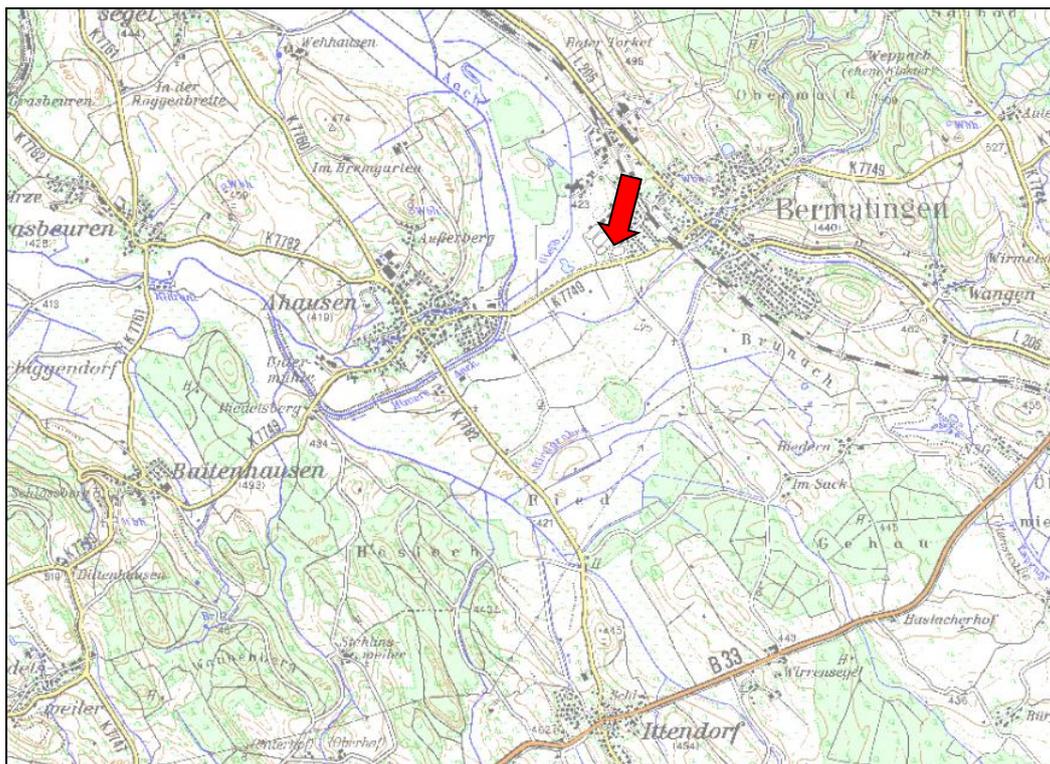
Es umfasst eine Fläche von ca. 1,06 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Jahnstraße sowie des sich daran anschließenden Parkplatzes der Sportanlagen,
- im Westen von der Straße 'In der Breite',
- im Süden vom Areal eines Lebensmittelmarktes,
- im Osten von der Straße 'Am Sportplatz' und der sich daran anschließenden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 716/67 - ehem. Sportplatz,
- Fl. St. Nr. 716/68 (Teil) - Straße 'In der Breite',
- Fl. St. Nr. 58 (Teil) - Jahnstraße.

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt i. M. auf ca. 425.00 m ü. NN.

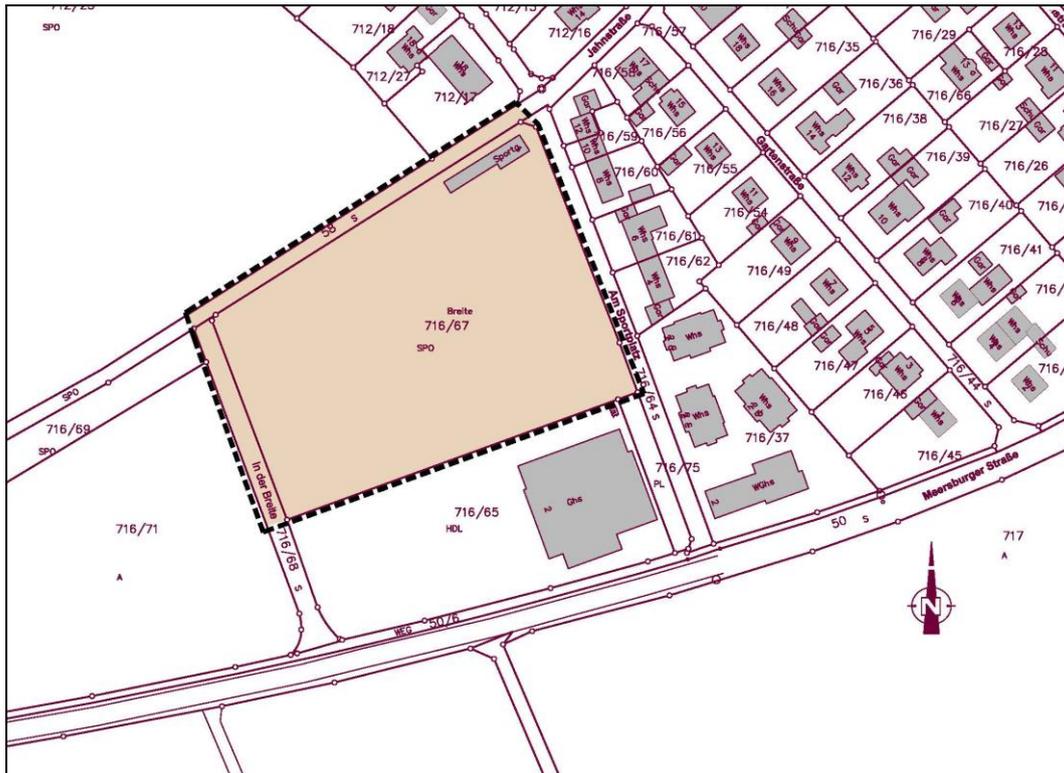


Übersichtsplan

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Luftbild, Quelle: LUBW

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet wurde bisher als Sportplatz genutzt. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Umstrukturierung der Sportanlagen stellt die Fläche ein wertvolles Potential der Innenentwicklung dar. Nach wie vor gibt es in Bermatingen, wie in der gesamten Bodenseeregion, eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, so dass auf dem ehemaligen Sportplatz ein kleines Bauquartier entstehen soll. Dabei sollen weniger 'klassische' Einfamilienhäuser im Mittelpunkt stehen, sondern Mehrfamilien-Wohnhäuser und Bauflächen für unterschiedliche Wohnformen, z. B. Mehrgenerationenwohnen. Das Gebiet zeichnet sich durch die Nähe zu fast allen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde und zum Haltepunkt der Bodenseegürtelbahn aus. Auch die Entfernung zur Ortsmitte des Teilortes Ahausen (Kapelle St. Jakobus) beträgt lediglich ca. 1,3 km.

Die Flächen schließen unmittelbar an die gewachsene Ortslage von Bermatingen an.

2.1 Verfahren nach § 13b 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. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 m²*
- 2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“*

In § 13b BauGB heißt es:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Die o. g. 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 Bermatingen an, die Erschließung kann problemlos über das vorhandene Straßennetz erfolgen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 1,06 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,40 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 10.000 m².

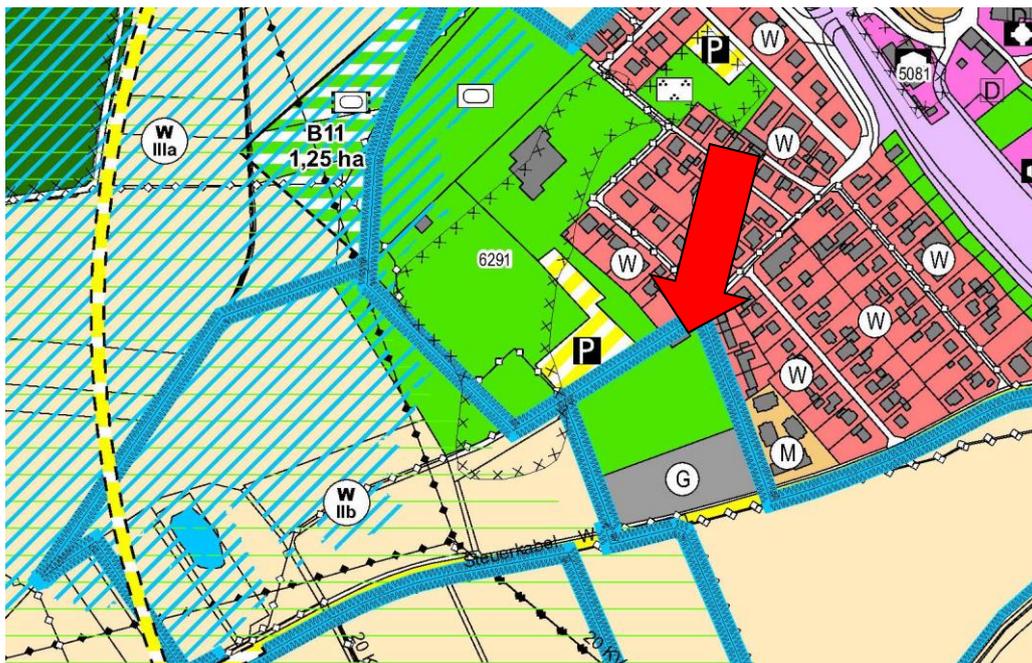
Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung.

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

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist der Geltungsbereich als Grünfläche / Sportplatz dargestellt. Die Berichtigung erfolgt zum nächstmöglichen Zeitpunkt-



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf (ohne Maßstab)

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

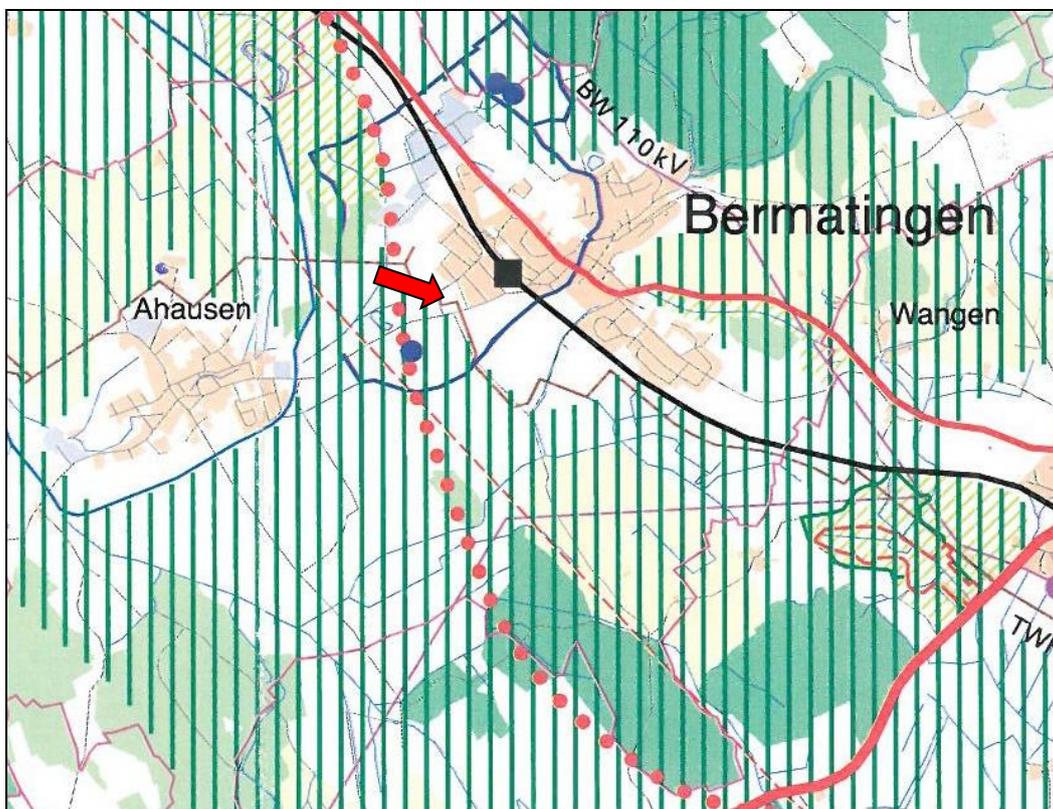
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Bermatingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet. Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Sicherung günstiger Wohnstandortbedingungen und der Schaffung ausreichender Versorgungsangebote den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes. Sie trägt zur Stärkung des ländlichen Raums bei.

3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Westlich des Plangebietes verläuft der regionale Grünzug 08 – die Talniederung im Bereich der Salemer Aach zwischen Salem, Bermatingen, Markdorf, Ittendorf und Grasbeuren mit Anschluss an die nördlich Mühlhofen gelegenen Waldgebiete -, in den nicht eingegriffen wird. Auch die dargestellte Trasse der geplanten Ortsumgehung Bermatingen ist von der Planung nicht berührt.



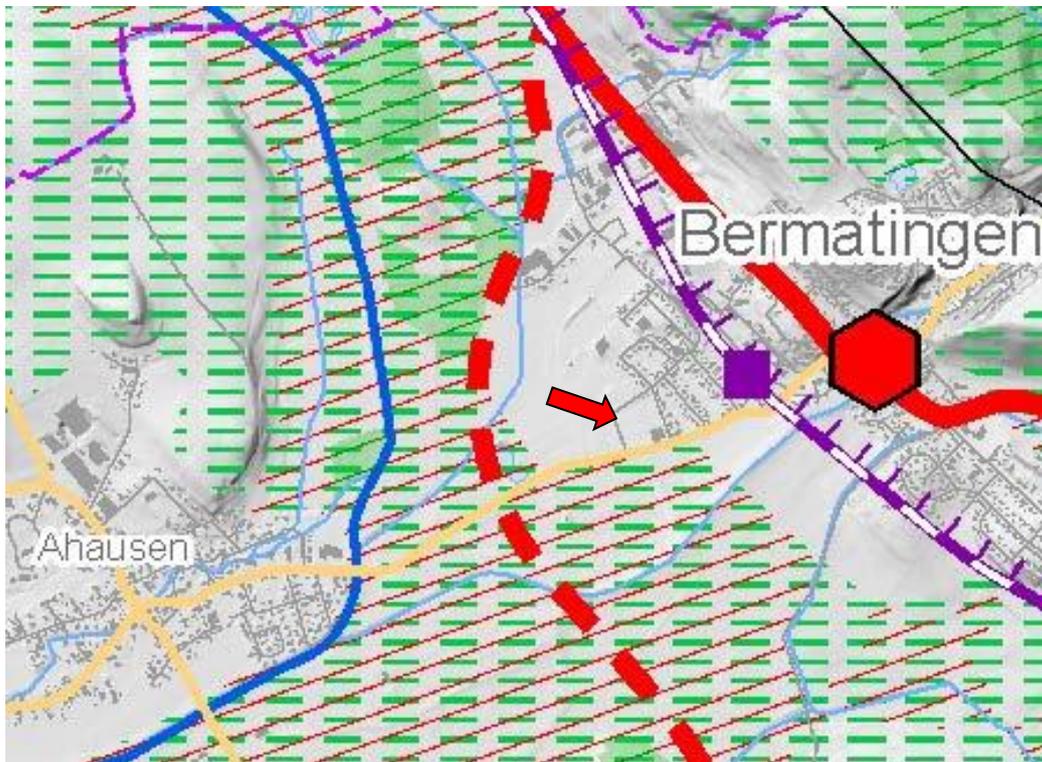
Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Auch die Inhalte des Anhörungsentwurfs der derzeit laufenden Regionalplan-Fortschreibung sind von der Planung nicht betroffen.



Auszug aus dem Anhörungsentwurf der Regionalplan-Fortschreibung (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wurde bislang als Sportplatz / Rasenplatz genutzt. Er ist von Ballfangzäunen umgeben und größtenteils mit geschnittenen Hecken (Thuja + Liguster) eingezäunt. Am nordöstlichen Rand befindet sich ein eingeschossiges Vereinsgebäude.

Im Norden und Osten schließen Wohngebiete an den Geltungsbereich an. Nordwestlich liegt das ausgedehnte Sportzentrum der Gemeinde. Die westlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, ebenso der Bereich entlang der Südseite der Meersburger Straße / Kreisstraße 7749.

Die Erschließung erfolgt über die Straßen 'In der Breite' und 'Am Sportplatz', die beide von der Meersburger Straße abzweigen.

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Nordwestlich und westlich des Geltungsbereichs sind die nachfolgen aufgeführten geschützten Biotope kartiert:

- Biotop Nr. 282225354730 – Waldbiotop 'Ehemaliges Lehmgrubengebiet OTT W Bermatingen', geschützt als Bruchwälder und Röhrichte + Großseggen-Riede,
- Biotop Nr. 182224350063 - 'Schilfsaum am Gießbach östlich Ahausen', geschützt als Röhrichte + Großseggen-Riede,
- Biotop Nr. 182224350062 – Fischteich 'Kirchweg' zwischen Bermatingen und Ahausen, geschützt als natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation.

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Westlich des Plangebietes verläuft die Seefelder Aach als Gewässer 1. Ordnung.



Überschwemmungsgebiet HQ100, Quelle: LUBW

Im Süden und Westen sind Überflutungsflächen des HQ100 kartiert. Das eigentliche Plangebiet ist davon nicht betroffen.

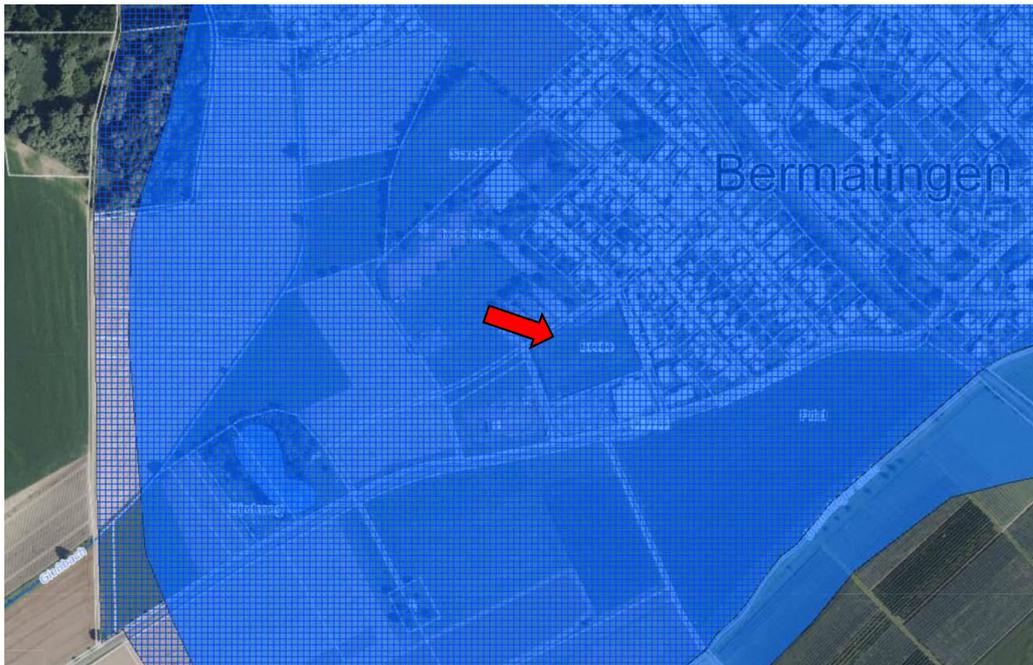
4.3 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes 'Wiesweg' (Verordnung vom 27.10.1988).

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020



Wasserschutzgebiet, Quelle. LUBW

4.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Aus dem Plangebiet gibt es eine Sichtbeziehung zum Kirchturm der im Ortskern gelegenen Kirche St. Georg.

5.0 Planung

5.1 Bebauung

Der städtebauliche Entwurf zeigt drei Gebäudegruppen mit unterschiedlichen Bauformen. Ein an der Straße 'In der Breite' gelegener kleiner Quartiersplatz bildet das Entree. Um ihn gruppieren sich zwei Gebäude, die städtebaulich wirksame Raumkanten bilden. Es schließen sich drei Bauflächen für Mehrfamilienhäuser an, von denen zwei über die Straße 'Am Sportplatz' erschlossen werden. Im Norden schließt sich eine weitere, aus drei Häusern bestehende Gebäudegruppe an, die um einen gemeinsamen 'grünen' Innenhof angeordnet ist. Zwei an der Jahnstraße gelegene Doppelhäuser und zwei kleinere Einzelhäuser ergänzen das Quartier.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz und einen kleinen Wohnweg, der von der Jahnstraße nach Süden abzweigt.

Die Anordnung der Häuser ist so gewählt, dass sie Bezug auf die jeweilige Nachbarbebauung nehmen und dadurch kleine Gruppen bilden. Das Gesamtgebiet erhält dadurch einen eigenständigen Charakter, ohne dass es innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur als Fremdkörper wirkt.

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020



Städtebaulicher Entwurf

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Planzieles der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen und der Vorgaben des § 13b BauGB sind die weiteren, gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Mit 0,40 / 0,80 entsprechen die Werte der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Sie sind mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung städtebaulich vertretbar und dienen dem sparsamen Umgang mit knappem Bauland.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Die Zweigeschossigkeit ist angesichts der Umgebungsbebauung vertretbar und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen / Wand- und Firsthöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der zulässigen Zweigeschossigkeit und wird durch Mindest- und maximale Wand- und Firsthöhen definiert. Bemessungspunkt ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen darf.

Mit der Festsetzung von Mindest- Wand- und Firsthöhen sollen städtebaulich unververtretbare `Sprünge` bei der Höhenentwicklung benachbarter Gebäude vermieden werden. Sie sind im WA 1 mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung etwas niedriger gewählt als im WA 2. Der südlich des Plangebietes gelegene Lebensmittelmarkt ist bis zu ca. 7,50 m hoch und deckt die dahinter angeordneten Gebäude größtenteils ab.

Im WA 2 sind die Wandhöhen darüber hinaus in Abhängigkeit von der gewählten Dachform festgesetzt. Mit einem Flachdach sind Wandhöhen von maximal 10,50 m zulässig. Um ein zu massives Erscheinungsbild zu vermeiden, müssen die Fassaden oberhalb des zweiten Vollgeschosses an mindestens drei Seiten jeweils einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweisen. Damit entsteht ein Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss darstellt.

- **Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten ist im WA 1 auf 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt, um im direkten Übergang zur gewachsenen Ortslage eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bilden die Baufenster weitgehend die vorliegende städtebauliche Planung ab. Die beiden im städtebaulichen Entwurf dargestellten westlichen Gebäudegruppen sind dabei zu einem durchgehenden Baufenster zusammengefasst, um der Objektplanung gestalterische Spielräume zu eröffnen. Ziel ist jedoch eine gegliederte Bauweise, deren Durchsetzung die Gemeinde Bermatingen in der Hand hat, da sie die Eigentümerin der Bauflächen ist.

5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen**

Für die bestehende Jahnstraße und die Straße `In der Breite`.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Für den an der Straße `In der Breite` angeordneten Quartiersplatz, eine Fußwegeverbindung vom Quartiersplatz zur Straße `In der Breite`, für Pkw-Stellplätze und für einen Stichweg bzw. Anliegerstraße, die im Norden des Plangebietes von der Jahnstraße abzweigt und die nicht direkt an den Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude erschließt.

- **Private Grünflächen**

Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs ist eine ca. 5 m breite Grünfläche für die Anlage eines bepflanzten Erdwalls. Er soll das Areal des benachbarten Lebensmittelmarktes abschirmen und gleichzeitig als Lärmschutz dienen.

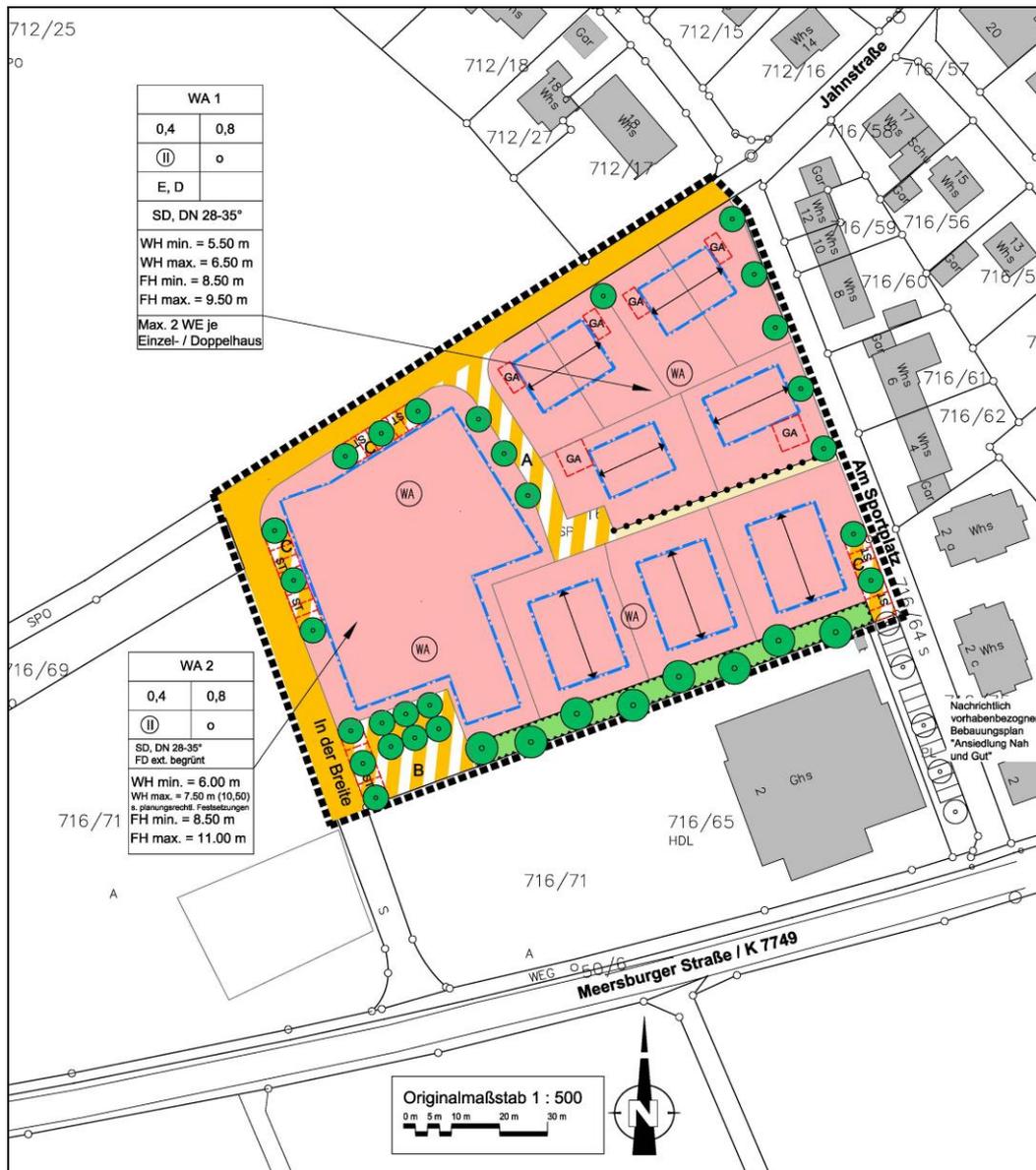
- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote auf dem Quartiersplatz, auf Stellplätzen und auf den privaten Baugrundstücken dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Auf dem Quartiersplatz, den Stellplätzen und den privaten Baugrundstücken gewährleisten sie darüber hinaus die Gestaltung des Straßenraumes. Sie tragen zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Ruhender Verkehr

Aufgrund der vorhandenen geologischen / hydrogeologischen Situation ist der Bau von Tiefgaragen voraussichtlich nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Die erforderlichen Stellplätze müssen also oberirdisch untergebracht werden. Hierzu sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechende Flächen für ca. 26 Plätze ausgewiesen. Zusätzlich stehen an der Jahnstraße weitere ca. 12 Stellplätze zur Verfügung, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Ansiedlung Nah und Gut' (2012) sind.

Im ausgewiesenen WA 1 können die Stellplätze problemlos auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Hierzu tragen im direkten Übergangsbereich zur gewachsenen Ortslage geneigte Dächer bei, bei denen Dachaufbauten zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft auf maximal 50 % der Firstlänge reduziert sind. Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig und Antennenanlagen auf jeweils eine terrestrische und eine Satellitenantenne je Gebäude begrenzt.

Private Freiflächen / Hausgärten sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind daher als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraßen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in den angrenzenden Erschließungsstraßen verlegt ist.

5.7.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sieht die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen auf den privaten Baugrundstücken vor. Diese Flächen können entweder als Rasen- oder Pflanzflächen angelegt und in die Gartengestaltung integriert werden.

5.8 Lärmschutz

Als potentielle Emissionsquellen sind insbesondere der Parkplatz und die Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes zu werten. Deshalb ist entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs eine private Grünfläche für die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalles ausgewiesen.

Die Baufenster entlang der Jahnstraße sind so angeordnet, dass sich südorientierte und damit vom Sportzentrum abgewandte Wohnungsgrundrisse ergeben.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung 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

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage von Bermatingen vor. Die beanspruchte Fläche wurde bisher als Rasensportplatz genutzt und ist mit einem Vereinsheim bebaut. Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,40 entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

• Landschaftsbild

Das Plangebiet wird im direkten Anschluss an den südlich gelegenen Lebensmittelmarkt schon bisher als Bestandteil der Ortslage wahrgenommen. Die Ansicht von Süden wird durch Parkplätze, das Marktgebäude und hohe Ballfangzäune geprägt. Die Sichtbeziehungen aus den an der Straße 'Am Sportplatz' gelegenen Grundstücken ist schon jetzt durch den Markt und hohe Thujahecken deutlich eingeschränkt. Im Norden grenzen zweigeschossige Wohngebäude an den Geltungsbereich an.

Von Westen / Südwesten wird der Ortsrand aufgrund der zweigeschossigen Neubebauung eine deutliche Veränderung erfahren. Die Bebauung wird durch Baumpflanzungen und eine Grünfläche entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs gegliedert.

• Boden

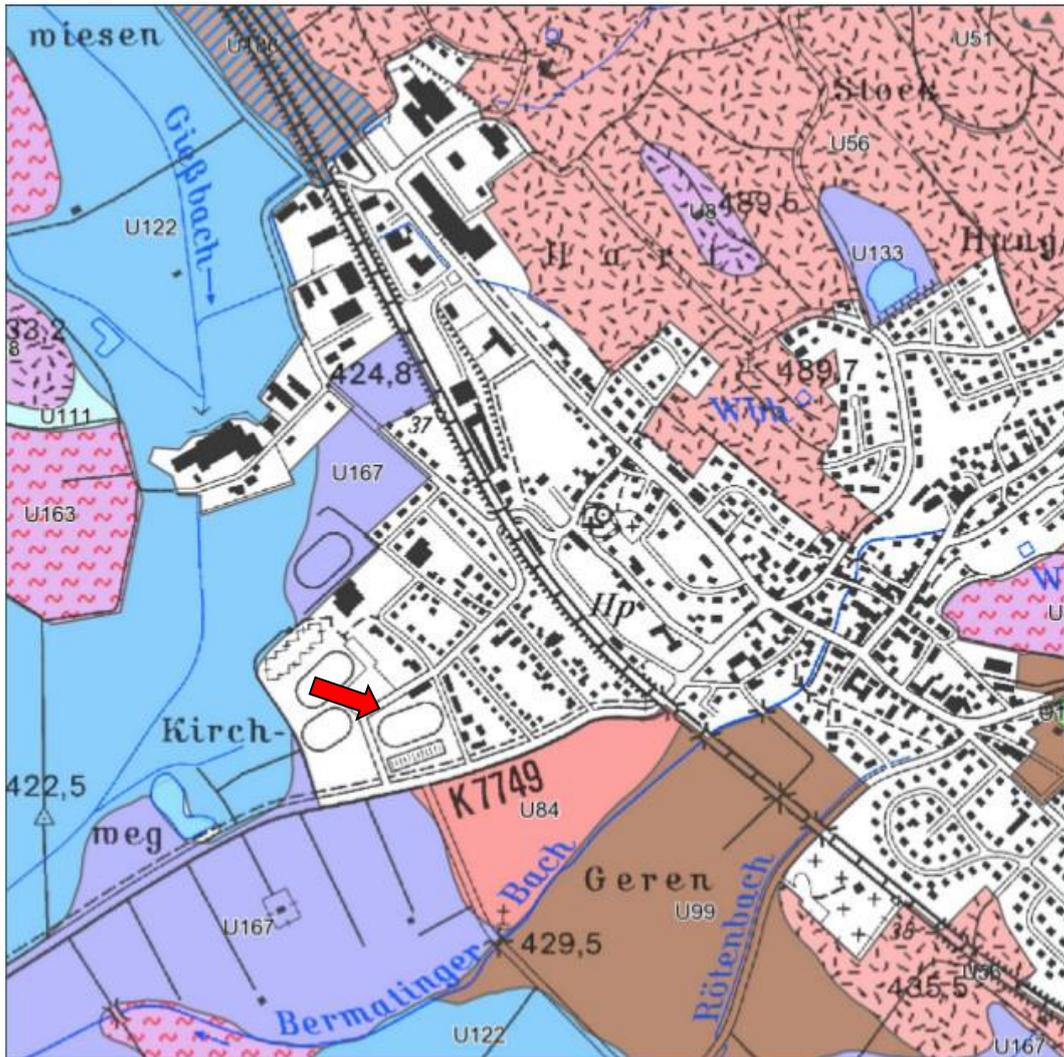
Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und müssen nur unwesentlich erweitert werden.

Für das Plangebiet liegen aufgrund seiner Lage innerhalb der Ortschaft und seiner Nutzung als Sportplatz keine Werte aus der Bodenschätzung vor. Nach der Kartierung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Rigosol-Gley, Braunerde-Gley und Gley aus Schwemmsedimenten und limnischen Ablagerungen (U 167) und Parabraunerde, z. T. erodiert, aus würmzeitlichen Schwemmsedimenten (U84).

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020



Kartierung bodenkundliche Einheiten

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Bodenfunktionen	Rigosol-Gley, Braunerde-Gley und Gley aus Schwemmsedimenten und limnischen Ablagerungen (U 167)	Parabraunerde, z. T. erodiert, wülmzeitlichen Schwemmsedimenten (U84).
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	mittel bis hoch (2.5)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel bis hoch (2.5)	mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3.0)	mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	2.50	2.33

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet = 7.826 m ² GRZ 0,40	= 3.130 m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %	= 1.565 m ²
Verkehrsflächen gem. Flächenbilanz (Pkt. 8.0)	= 2.319 m ²
	<hr/>
	= 7.014 m ²

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsstraßen bereits vorhanden sind (1.092 m²) und nicht bzw. nur unwesentlich weiter ausgebaut werden.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

• Flora / Fauna

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wurde bisher als Rasensportplatz genutzt. Die Rasenflächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege (niedriger und häufiger Schnitt, Aerifizieren, Sanden etc.) eine sehr geringe Artenvielfalt auf. Der Platz ist größtenteils mit geschnittenen Hecken (Thuja – Thuja occidentalis, Liguster - Ligustrum vulgare) eingefasst, die teilweise über 1m breit sind. An der westlichen Grenze des Platzes sind einzelne Exemplare der Thuja 'durchgewachsen' und bis zu ca. 6 m hoch. Vor dem Vereinsheim stehen drei Kugel-Ahorn – Acer platanoides 'Globosum'), deren Kronen massiv zurückgeschnitten sind.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Artenvielfalt innerhalb der privaten Grünflächen und Hausgärten voraussichtlich deutlich erhöhen.

Tiere / Geschützte Arten

Der Rasenplatz ist aufgrund seiner Nutzung als Brut- und Nahrungshabitat kaum geeignet. Dem gegenüber stellen die dichten und teilweise sehr breiten Hecken insbesondere für Vogelarten potentielle Habitate dar. Die Hecken dürfen daher nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna gerodet werden.

Für Fledermäuse ist in erster Linie das Vereinsheim von Interesse. Obwohl es bisher intensiv genutzt wurde und von außen Spuren nicht erkennbar sind, können Vorkommen, insbesondere im Bereich der Dachvorsprünge, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Gebäude muss daher vor dem Abriss durch eine fachkundige Person überprüft werden.

Für andere Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) spielt das Plangebiet infolge der fehlenden Strukturen keine Rolle.

Biotopverbund

Westlich das Plangebietes verlaufen Kern- und Suchräume für feuchte Standorte, die im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellt sind. Der eigentliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon nicht betroffen.

Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'In der Breite'

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 18. Februar 2020

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die gruppenförmige Anordnung der Gebäude als eigenständiges Bauquartier,
- die Anlage von Fußwegen und eines Quartiersplatzes,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- die Anlage eines bepflanzten Erdwalls als Lärmschutz,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

7. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.826 m ²	= 74 %
Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen	1.092 m ²	= 10 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Wohnstraße	312 m ²	
Quartiersplatz	343 m ²	
Gehweg	160 m ²	
Stellplätze	412 m ²	
gesamt	1.227 m ²	= 12 %
Private Grünflächen	426 m ²	= 4 %
gesamt	10.571 m ²	= 100 %

Bermatingen, den.....