

Gemeinde Bermatingen

Bebauungsplan `Zentrales Feuerwehrgerätehaus`

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



Anlagen:

- Umweltbericht

Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sind gelb unterlegt:
Seiten 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

'Zentrales Feuerwehrgerätehaus'

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Zentrales Feuerwehrgerätehaus'.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am den Bebauungsplan 'Zentrales Feuerwehrgerätehaus' unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 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 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
- verstößt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Bermatingen, den

.....
Martin Rupp, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 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),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

Aufgrund der nutzungsspezifischen Anforderungen darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Aufstellflächen und Nebenanlagen gem. § 19 (4) Nr. 3 um mehr als 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

1.3.1 Maximale Gesamthöhe der Gebäude

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Eintrag im Baufenster festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika als Gesamthöhe.

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

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) darf maximal 0,60 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Gemessen wird im Schnittpunkt des Erdgeschoss-Grundrisses.

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

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

Zulässig ist die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

**5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind:

- Abstandsflächen zur Kreisstraße 7749.

Innerhalb dieser Flächen sind Werbeanlagen, Garagen, Stellplätze, Lager- und Abstellflächen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

- Zweckbestimmung: Zufahrt / Wirtschaftsweg.

7.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang der Kreisstraße 7749 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

8.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

9.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

- Feuerwehr
ausgewiesen.

10.0 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen.

Die Flächenausweisung und die Dimensionierung der Versickerungsmulden ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Außerdem ist das DWA Regelwerk A102 zu beachten. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, muss daher eine Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 erstellt werden.

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

11.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Grünflächen festgesetzt.

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

12.1 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung seitlich aufweisen.

Die Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder `Smarte Technologien` auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.

12.2 Bodenschutz

Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

12.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von 67.318 Biotopwertpunkten erfolgt durch:

- Entwicklung einer Obsthochstamm-Streuobstwiese auf einer 2.120 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 672/6, Gemarkung Bermatingen-Ahausen,
- Entwicklung einer Obsthochstamm-Streuobstwiese auf einer 2.654 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 719/2, Gemarkung Bermatingen,
- Entwicklung einer Obsthochstamm-Streuobstwiese auf einer 2.645 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl. St. Nr. 719/2, Gemarkung Bermatingen.

13.0 Pflanzgebote + und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

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

Dem 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

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.

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet 'Bermatingen – Wiesweg', WSG-Zone IIB. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.10.1988 ist zu beachten.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub / Bodenschutz

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

Den jeweiligen Bauanträgen ist eine Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Überschuss an Erdaushubmaterial beizufügen.

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

5. Abfallverwertungskonzept

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sowie auf Stellplätzen und entlang von Zufahrten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Sträucher für Gehölzgruppen und freiwachsende Hecken Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen

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

3. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

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

4. Wieseneinsaat

Saatmischung artenreiche Frischwiese / Fettwiese, Ursprungsgebiet 17 – südliches Alpenvorland

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

'Zentrales Feuerwehrgerätehaus'

entspricht.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

- Flachdächer, extensiv begrünt. Solaranlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

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

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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bermatingen übereinstimmt.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

Begründung

Inhalt:

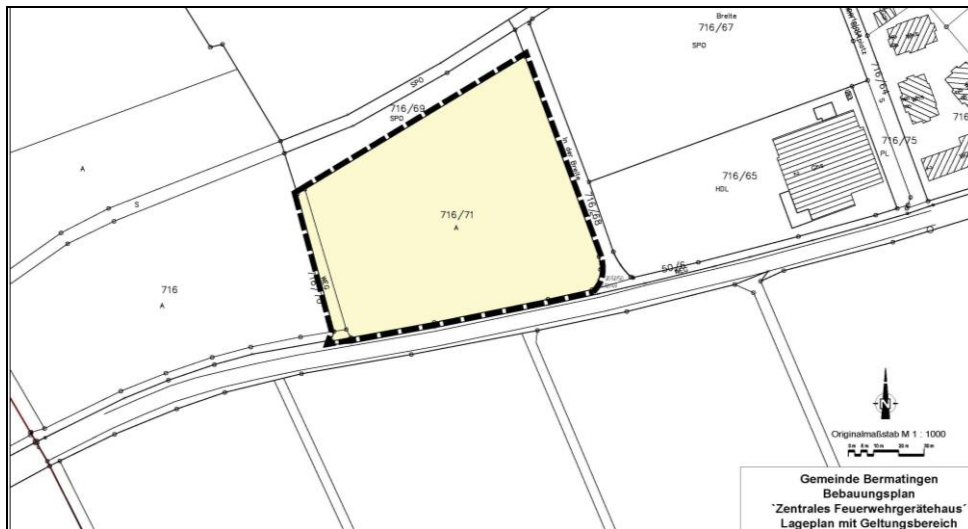
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Gewässer
 - 4.2.1 Überflutungsflächen
 - 4.2.2 Wasserschutzgebiet
 - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.6 Regenwasserbewirtschaftung
 - 5.7 Immissionen
6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde Bermatingen / Bodenseekreis und umfasst eine Fläche von ca. **0,84 ha**.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden von einer Grünfläche und dem daran anschließenden Sportareal der Gemeinde ,
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden von der Kreisstraße 7749 – Meersburger Straße,
- im Osten von der Straße 'In der Breite', daran angrenzend dem Areal eines **Nahversorgers (ausgewiesen als 'eingeschränktes Gewerbegebiet' (GGe) und dem ehem. Sportplatz, der künftig als Wohnquartier entwickelt werden soll.**



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 716/71 - landwirtschaftliche Fläche / Grünland.
- **Fl. St. Nr. 716/70 - Wirtschaftsweg.**



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Die Gemeinde Bermatingen plant den Neubau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses. Der vorgesehene Standort am westlichen Ortseingang von Bermatingen ist besonders geeignet, weil er zentral zur Ortsmitte und zum Teilort Ahausen liegt und das übergeordnete Straßennetz schnell erreicht werden kann. Vorhandene und geplante Wohnbebauungen weisen einen ausreichenden Abstand auf. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kreisstraße 7749 / Meersburger Straße und der direkt angrenzenden Straßen und Wege ist die Erschließung des Areals problemlos möglich.

Für das Vorhaben wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt, der mittlerweile entschieden ist. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs sollen mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, weil das Plangebiet derzeit im Außenbereich liegt.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf liegt das Plangebiet im Außenbereich. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Das entsprechende Verfahren **steht kurz vor dem Abschluss.**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Markdorf (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

In der mittlerweile abgeschlossenen Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet außerhalb der festgesetzten regionalen Grünzüge. Die dargestellte Linienführung der Ortsumfahrung ist von der Planung nicht berührt.



Auszug aus der Regionalplan - Fortschreibung (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es enthält keine weiteren Vegetationselemente.



Blick von Süd auf das Plangebiet, im Vordergrund die K 7749 / Meersburger Straße, rechts die Einmündung der Straße 'In der Breite', im Hintergrund das Sportgelände der Gemeinde

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotop- und andere Schutzkategorien.

Das ca. 175 m westlich des Plangebietes gelegene Feuchtbiotop Nr. 182224350061 – Fischteich 'Kirchweg' (geschützt als natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschl. ihrer Ufervegetation und als Feldhecken und Feldgehölze) ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, darunter auch wasserbürtige Insekten. Es ist von einem dichten Gehölzbestand umgeben. Zwischen dem Biotop und dem Plangebiet liegt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Beide Vegetationsstrukturen stellen insgesamt eine gewisse Barrierefunktion für diese Tierarten dar.



Biotopkartierung LUBW

4.2 Gewässer

Der Gießbach verläuft nördlich und der Bermatinger Bach südlich des Plangebietes. Beide Gewässer halten einen deutlichen Abstand zum Geltungsbereich ein und sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

4.2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt, wie weite Teile des Gemeindegebietes, innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes 'Wiesweg'.

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Bebauung / Art der baulichen Nutzung

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Siegerentwurf des durchgeführten Architekturwettbewerbes (Drei Architekten, Stuttgart).



Lageplan



Ansicht

Alle Pläne Architekturbüro 'Drei Architekten', Stuttgart

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die K 7749 / Meersburger Straße, von der westlich des künftigen Feuerwehrareals ein Zufahrtsweg abzweigt. Diese Zufahrt liegt auf der abgewandten Seite der künftigen Wohn- und Mischbebauung 'In der Breite' und wird im Normalfall genutzt. Die Alarmausfahrt erfolgt direkt auf die Meersburger Straße. Eine Zufahrt von und zur Straße 'In der Breite' ist nicht vorgesehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Sie ist für das Areal mit 0,4 festgesetzt und lässt damit nicht nur das geplante Vorhaben und die Nebenflächen zu, sondern eröffnet Spielräume für mögliche Erweiterungen. Nutzungsbedingt muss das Areal aufgrund der erforderlichen Stellplätze, Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge und Geräte sowie Übungsflächen weitgehend befestigt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf daher für diese Anlagen um mehr als 50 von Hundert bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten werden.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Die zulässigen Wand- und Gesamthöhen orientieren sich an den Funktionen des Gebäudes und an der Lage am Ortsrand.

Aufgrund des festgesetzten Flachdaches entspricht die Wandhöhe der zulässigen Gesamthöhe. Mit Ausnahme des Feuerwehrturms liegt die Höhenentwicklung innerhalb bzw. teilweise deutlich unterhalb der umgebenden Bebauung und des geplanten Baugebietes 'In der Breite'.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf maximal 0,6 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Aufgrund der weitgehend ebenen Fläche kann diese Festsetzung problemlos umgesetzt werden, zumal mit dem Schnittpunkt im EG-Grundriss ein eindeutig identifizierbarer Messpunkt festgelegt ist.

- **Bauweise (§ 9 (1) gem. § 22 (BauNVO)**

Nutzungs- und funktionsbedingt darf das Feuerwehrgerätehaus eine Baulänge von über 50 aufweisen. Deshalb ist diesen Teil des Baufensters die abweichende und für den deutlich kleineren Turm die offene Bauweise festgesetzt.

- **Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an der vorliegenden Planung und lassen Erweiterungen zu.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Nutzungsbedingt sind Stellplätze und Garagen im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig. Dies gilt auch für die erforderlichen Nebenanlagen.

- **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Gem. § 22 (1) Straßengesetz Baden-Württemberg ist entlang der Kreisstraße ein Anbauabstand von 15 m ab dem befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als 'Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind' ausgewiesen. Ausgenommen ist lediglich der Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrten.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Das am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Wegegrundstück Fl. St. Nr. 716/70 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil die anrückenden Einsatzkräfte über diese bestehende Zufahrt von der K 7749 zum Gerätehaus fahren, während die eigentliche Alarmausfahrt zentral im Süden des Areals angeordnet ist. Damit werden Ein- und Alarmausfahrten voneinander getrennt.

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**

Außerhalb der festgesetzten bzw. vorhandenen Ein- und Ausfahrten ist entlang der Kreisstraße 7749 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen, um das ungeordnete Ausfahren auf die Straße zu vermeiden und die festgesetzte Zufahrtssituation eindeutig zu regeln.

- **Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Das Feuerwehrareal wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' ausgewiesen. Der Nutzungszweck ist damit eindeutig festgelegt, unerwünschte Nutzungen bzw. Folgenutzungen sind nicht möglich.

- **Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Das Feuerwehrareal ist allseits von Grünflächen umgeben, die teilweise auch Pflanzgebote für Bäume enthalten. Die Grünflächen dienen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und das Ortsbild sowie der Gestaltung des Straßenbildes entlang der Meersburger Straße und der Straße 'In der Breite'.

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

Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie müssen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

Bodenschutz

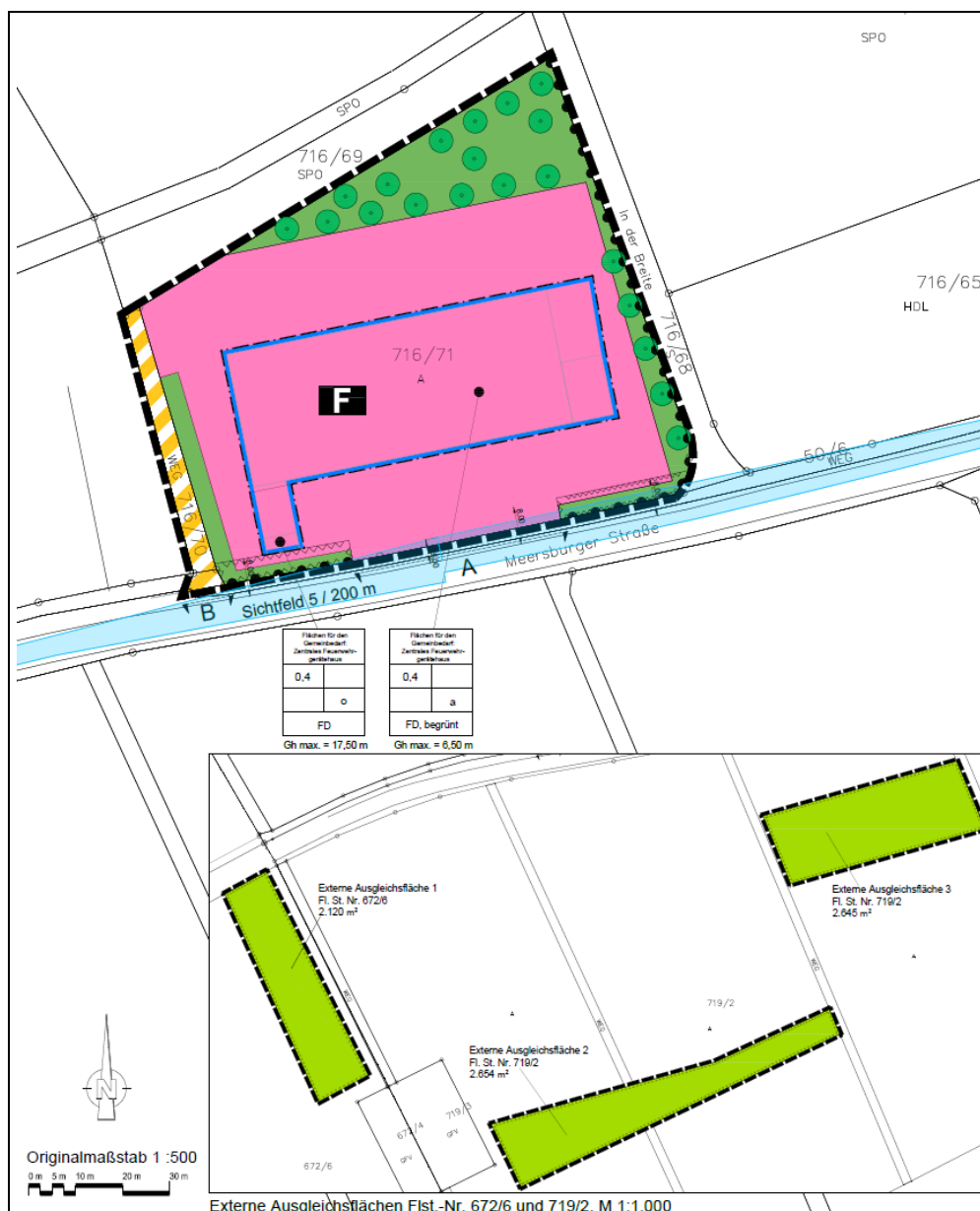
Im Plangebiet ist ein Erdmassenausgleich anzustreben, der aufgrund der vorgesehenen Bauweise und des Nutzungszweckes auch möglich erscheint. Die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe kann, vorbehaltlich näherer Baugrunduntersuchungen, hierzu beitragen. Für den abzutragenden Oberboden und möglicherweise weiteren anfallenden Aushub ist ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Siehe hierzu Pkt. Nr. 6.

- **Pflanzgebote für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit einigen wesentlichen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen gestalterische Auswüchse und Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden:

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer, wobei die Pflicht zur Begründung bei der Installation von Solaranlagen entfällt. Mit der festgesetzten Dachform kann die Höhenentwicklung des Gebäudes begrenzt werden, es ordnet sich damit der Umgebungsbebauung, die durch geneigte Dächer geprägt ist, unter.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig, weil sie sich störend auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auswirken könnten.

Gestaltung der Freiflächen

Freiflächen sind außerhalb der Bebauung und der erforderlichen befestigten Funktionsbereiche als Grünflächen anzulegen, um den zu erwartenden Eingriff, insbesondere in die Schutzgüter Boden und Flora / Fauna abzumildern und das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.

5.6 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist in begrünte Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit der Gießbach als nächst gelegener Vorfluter zur Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden kann.

5.7 Immissionen

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bermatingen. Es grenzt an die gemeindeeigenen Sportanlagen, künftig aber auch an das auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehene Wohnquartier 'Breite' an. Bei einem Ausrücken von Feuerwehrfahrzeugen mit Notsignal ('Martinhorn') kann daher eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Alternativenprüfungen zeigen, dass sich das Plangebiet unter verschiedenen Kriterien (Lage, Erreichbarkeit, Anbindung an das überörtliche Straßennetz) als der geeignetste Standort für ein zentrales Feuerwehrgerätehaus erwiesen hat (siehe hierzu auch Pkt. Nr. 2.). Die möglichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sind daher unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr als sozialadäquat einzustufen.

6. Umweltbericht / Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Er ist den Bebauungsplan-Unterlagen beigefügt und enthält neben einem Maßnahmenkonzept zur Grünordnung auch die naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung.

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut 'Boden' durch die nutzungsbedingte Überbauung und zusätzliche Versiegelung zu erwarten sind. Eingriffe in das Schutzgut 'Flora / Fauna' beschränken sich auf den Verlust landwirtschaftlicher Kulturpflanzen. Durch die Planung verschiebt sich der Ortsrand von Bermatingen geringfügig nach Westen, weswegen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Landschaftsbild' zu erwarten sind. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Hierzu zählen die Ausweisung privater Grünflächen Pflanzgebote für Bäume und die extensive Dachbegrünung. Der Eingriff in das Schutzgut 'Mensch / Bevölkerung' ist nicht erheblich.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Vorbelastung durch die stark befahrene südlich verlaufende Meersburger Straße und der Nutzung der umliegenden Grundstücke (Lebensmittelmarkt mit Parkplatz, Sportanlagen) besitzt das Plangebiet eine unterdurchschnittliche Bedeutung für geschützte Tierarten. Feldlerche oder Wachtel konnten nicht nachgewiesen werden. Für Reptilien, Amphibien und Fledermäuse weist das Plangebiet keine relevanten Strukturen auf. Die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein rechnerisches Biotopwertdefizit in Höhe 67.318 Punkten. Der erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Anlage von Hochstamm-Streuobstwiesen auf drei Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke Fl. St. 672/6, Gemarkung Bermatingen-Ahausen und Fl. St. 719/2, Gemarkung Bermatingen. Dabei handelt es sich um die Arrondierung eines größeren zusammenhängenden Streuobstbestandes, der im Rahmen mehrerer Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurde und mittlerweile ein prägendes Landschaftselement zwischen Bermatingen und dem Teilort Ahausen darstellt.