



Stadt Bad Schussenried
Landkreis Biberach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bohnwiesen" M = 1 : 500

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S.161, 186)

2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO)
 - 2.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ
maximal zulässige Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb
Die nach § 19 Abs. 4 aufgeführte Überschreitung der Grundflächenzahl ist im Plangebiet Nr. 2 nicht zulässig.
 - 2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ
maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
 - 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
 - 2.2.4 Gebäudehöhen
maximale Gebäudehöhe: 9,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
offene Bauweise
- 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 -  Baugrenze
- 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird eine maximale Höhe von 0,5 m über dem Gelände am Standort des Gebäudes festgesetzt.
Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe.
- 2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.10 BauGB)



Sichtflächen an Straßenmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung, Bepflanzung, Nebenanlagen usw. die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreiten freizuhalten.



Entlang der K 7559 ist ein 15 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung des Straßenamtes erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche K 7559



öffentlicher Geh- und Radweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt



Verkehrsgrün



private Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)



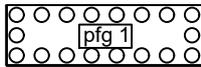
Private Grünfläche

2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen

Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrassen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Heckenstreifen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB) als Eingrünung. Auf mindestens 40 % der Fläche ist eine mindestens 2-reihige Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von ca. 1,50 m zu pflanzen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen.

In Verbindung mit Pflanzgebot 1 wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:

Die zu pflanzenden Kleinbäume und Sträucher sind aus der nachfolgenden Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



Pflanzgebot 2

Pflanzgebot großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm, eine Verschiebung des Baumstandortes um bis zu 3 m ist zulässig. Der Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand der K 7528 darf nicht unterschritten werden. Die Arten sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen.

In Verbindung mit Pflanzgebot 2 wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:

Die zu pflanzenden Obsthochstämme bzw. ggf. auch Laubbäume (Pflanzqualität: Bäume, Stamm-Umfang mind. 10 - 12 cm) sind aus der nachfolgenden Pflanzliste einheimischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Birnbaum, in Sorten	
Apfelbaum, in Sorten	
Walnuß, in Sorten	



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzgebot 3 (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) als Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme



Gewässerrandstreifen gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg

2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Aus diesem Grund wird diesem Plangebiet folgende externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst.303 (Gemarkung Otterswang) zugeordnet:

Jährlich 1-2malige Mahd der Nasswiesenbrache mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel; 1.Schnitt ab 1.Juni, 2.Schnitt ab 15.Juni

2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer innerhalb des Gebietes für Grundstückszufahrten

2.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



2.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



2.14 Nutzungsschablone

Gebietsart	Plangebiet Nr.
Zahl der Vollgeschosse	GRZ

3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

3.1 Dachform: Plangebiet Nr. 1 geneigtes Dach
Plangebiet Nr. 2 Satteldach

3.2 Dachneigung: Plangebiet Nr. 1 max. 15 Grad
Plangebiet Nr. 2 10 - 40 Grad

3.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

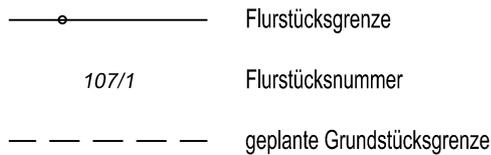
3.4 Aussenwände
Die Aussenwände dürfen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

3.5 Gestaltung der Flächen
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

3.6 Grundstückseinfriedungen und Hecken
Grundstückseinfriedungen und Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zum Durchschlüpfen von Kleintieren ist ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden einzuhalten. Sockelmauern und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
Erforderliche Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Natursteine) und dauerhaft zu begrünen.

- 3.7 Entwässerung
Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den am südlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Graben einzuleiten.

4. SONSTIGE UNVERBINDLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN



5. HINWEISE

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauerbeleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung von LED-Lampen (kalt- oder neutral-warmweiß-LED) empfohlen, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken. Diese Art der Außenbeleuchtung weist den geringsten Insektenanflug und einen niedrigen Energieverbrauch auf. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind und nach oben und zur Seite abgeschirmt sind und in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet werden.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z.B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen. Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

Östlich des Plangebietes ist die Photovoltaikanlage "Schachenhölzle" geplant. Mit Blendungen im Gebiet ist jedoch nicht zu rechnen.

Aufgrund der östlich verlaufenden Bahnstrecke kann der Schienenlärm als störend empfunden werden.

Auf dem 15 m - Anbauverbotsstreifen entlang der K 7562 können Werbeanlagen wegen des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt.8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.