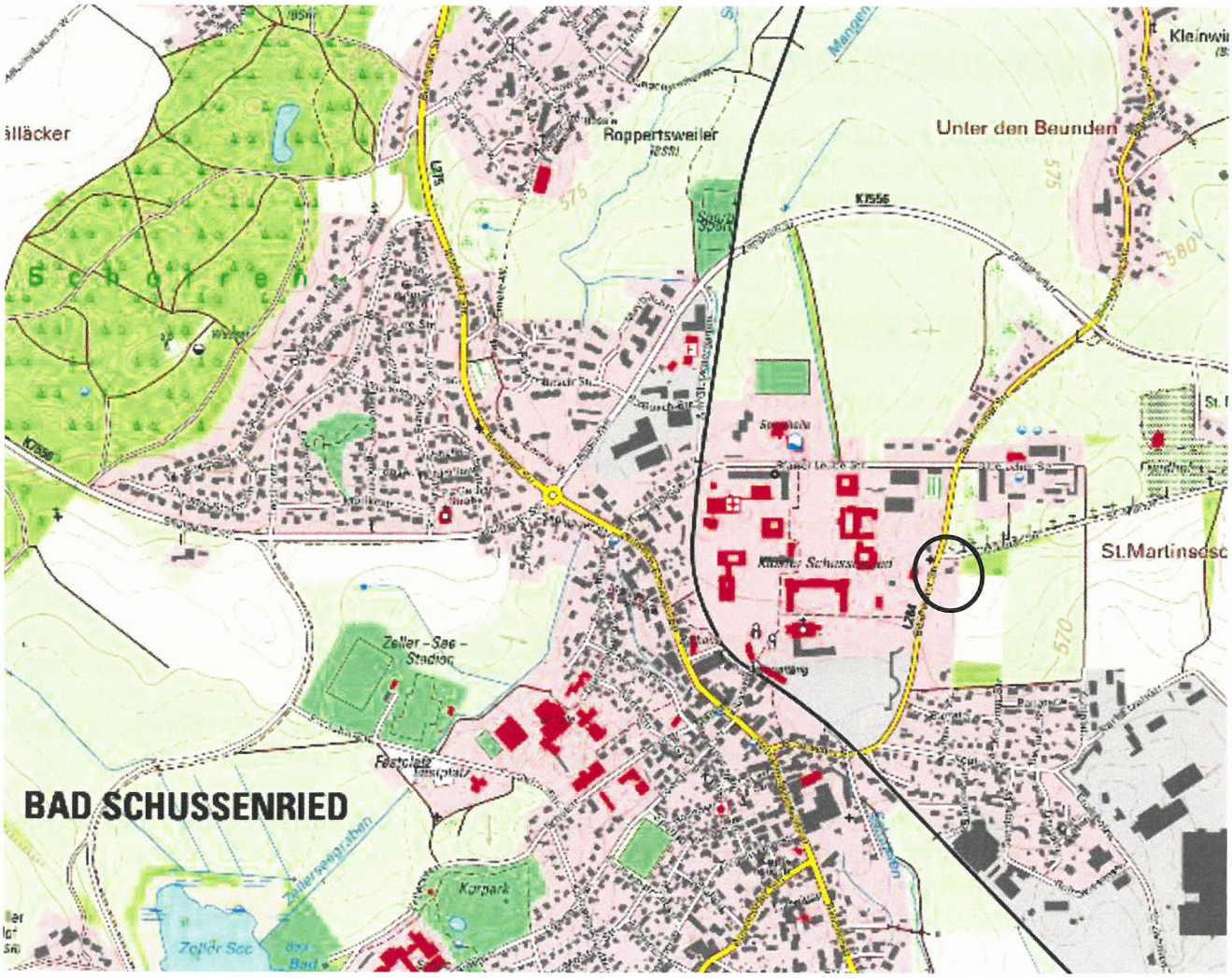
STADT BAD SCHUSSENRIED

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“

Fassung vom: 10.01.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried in öffentlicher Sitzung am 28.07.2020 den Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.01.2020 maßgebend. Der räumliche Änderungsbereich ist im Lageplan rot gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 10.01.2020
- Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.01.2020

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Sankt Martinsesch – 1. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den 24.07.20

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.07.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den 24.07.20

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9(1)1** **BauGB**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan — § 4 BauNVO

1.1.1 Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetrieb

nicht zulässig — § 4(3) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan — **§ 9(1)1** **BauGB**

GRZ = siehe Eintrag im Planteil

max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche — § 16(2)1 BauNVO

GFZ = siehe Eintrag im Planteil

max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche — § 16(2)2 BauNVO

WH = siehe Eintrag im Planteil

Wandhöhe:
als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)
Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). — § 16(3)2 BauNVO

Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe /2 = Mittelwert)

Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

Bei den mit Flachdach im Planteil festgesetzten 3-geschossigen Gebäuden muss das oberste dritte Geschoss um mindestens 2,50m auf einer Längsseite durchgängig zurückgesetzt werden.

GH = siehe Eintrag im Planteil

Gebäudehöhe:
als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) — § 16(3)2 BauNVO

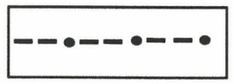
EFH = siehe Eintrag im Planteil

Höhenlage der Gebäude:
Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt.
Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden. — § 9(2) BauGB

3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan — **§ 9(1)2** **BauG**



3.1.1 offene Bauweise — § 22(2) BauNVO



3.2 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. — § 3(1+3) BauNVO



3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16(5) BauNVO



3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen — § 16(5) BauNVO



3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH) — § 16(5) BauNVO

3.6 Garagen und/oder Stellplätze
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. — § 9(1)4 BauGB § 12 BauNVO

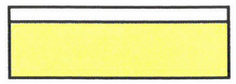
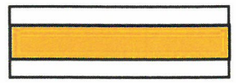
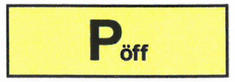
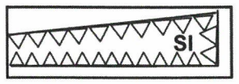
4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen — **§ 9(1)2+4** **BauGB, §23 BauNVO**

zulässig sind:

4.1 nichtüberdachte Stellplätze

4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.

	4.4	Garagen mit Flachdach, begrünt als Grenzbebauung entsprechend der Landesbauordnung. Mindestabstand zur öffentlichen Strasse 5,00m		
	5.	**Öffentliche Verkehrsflächen**	**§ 9(1)11**	**BauGB**
	5.1	Straßenfläche		
	5.2	Fussweg bzw. Gehweg		
	5.3	Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße		
	5.4	Öffentlicher Parkplatz		
	5,5	Sichtflächen an Einmündungen Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig. Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig, sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zustand höher als 2,20 m über dem Sichtfeld beginnt.	§ 9(1)10	BauGB
	6.	**Grünordnerische Festsetzungen**	**§ 9(1)20 i. V. mit § (1)25a+b**	**BauGB BauGB**
	6.1	Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Abrissarbeiten von Gartenhäuschen entlang der Biberacher Straße sind im Zeitraum vom Anfang bis Mitte Oktober durchzuführen, die sonstigen Abrissarbeiten müssen im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.	§9(1)20	BauGB
	6.2	Vergrämung von Zauneidechsen Die Gartengebiete im westlichen Vorhabenbereich sowie die Gehölzflächen entlang der Nordgrenze sind zur Vergrämung der Zauneidechsen nach den Rodungsarbeiten abzudecken. Auf den angrenzenden Grünlandbereichen innerhalb des Vorhabengebietes ist mehrmals im Jahr eine Mahd durchzuführen. Die Vergrämung ist Teil der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme 11.	§9(1)20	BauGB

6.3	Vorgezogene Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen Der Beginn der Erdbauarbeiten zur Erschließung ist dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen, um eine Begutachtung zu ermöglichen. Sollten sich dann Hinweise auf Kulturdenkmale ergeben, ist für die Bebauung des betreffenden Teilgebiets eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird. Ansprechpartner: Dr. M. Mayer	§9(1)20	BauGB
6.4	Erhalt von Feldhecken und Einzelbäumen Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen hochwertiger Biotoptypen sind die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Feldhecken im südlichen Bereich der Ostgrenze zu erhalten. Darüber hinaus sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume entlang der Olzreuter Straße zu erhalten.	§9(1)25b	BauGB
6.5	Beprobung des Bodenaushubs Der im gesamten Geltungsbereich anfallende Erdaushub unterhalb des Oberbodens ist vor seinem Abtransport auf Schadstoffe zu untersuchen. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen kann er wiederverwendet werden oder ist ordnungsgemäß zu entsorgen.	§9(1)20	BauGB
6.6	Wiederherstellung von Böden Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen Flächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Oberboden in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.	§9(1)20	BauGB
6.7	Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind Garagenzufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen, Rasengitterplatten (Fugenanteil >25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen, Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag.	§9(1)20	BauGB

6.8	Anlage von Retentionsbecken	§9(1)20	BauGB

Im Vorhabenbereich sind Retentionsbecken anzulegen, denen das anfallende Niederschlagswasser zuzuführen ist. Von diesen ist das Wasser gedrosselt in das Trennsystem abzuleiten.

6.9	Lärmschutzmaßnahmen	§9(1)24	BauGB

Für die zur Biberacher Straße nächstliegenden Wohnhäuser gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:

Zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bevorzugt an der von der Straße abgewandten Westseite anzuordnen.
Ist eine dahingehende Anordnung nicht möglich, müssen die Ruheräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten.
Die Schalldämpfung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 Teil 1 und 2 vom Juli 2016, in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.
Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717- 1 vom Januar 1997 zu beachten.

Hinweis: Die Pegel der Verkehrsgeräusche an den einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten können der schalltechnischen Untersuchung Nr. 14.071.1/B der Fa. Tecum GmbH vom 27.01.2015, Anlage 5, entnommen werden.

6.10	Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	§9(1)20	BauGB

Im Bereich der Planstraßen und der Fußwege ist der anstehende Oberboden abzutragen und auf dem externen Flurstück 414 (Gemarkung Otterswang) mit einer Mächtigkeit von 20 cm wieder aufzutragen.

6.11	Entwicklung einer Grünfläche mit krautiger Vegetation, Feldhecken, Einzelbäumen und Zauneidechsenhabitaten	§9(1)20	BauGB

Im Bereich des Grünstreifens erfolgt entlang der Ostgrenze des Baugebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung von krautiger Vegetation im Wechsel mit kleinflächigen Gebüschen und Feldgehölzen. Die

Maßnahmenumsetzung begann im Sommer 2016. Für die Gehölze sind die Arten der Pflanzlisten I und II zu verwenden. Die Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen ist Anlage U 3 zu entnehmen. Für die Ausstattung als Zauneidechsenhabitat sind auf ca. 5 % bis 10 % der Fläche Totholzelemente, Steinhaufen sowie Sandflächen mit grobem, lockerem Substrat anzulegen. Die krautige Vegetation ist alle zwei Jahre zu mähen. Zum Schutz der Fläche ist während der Bauarbeiten entlang deren Außengrenze ein Bauzaun aufzustellen. An diesem ist im Übergangsbereich des Bodens zum Zaun eine Folie anzubringen, sodass keine Zauneidechsen in den Baustellenbereich zurückwandern können. Für die Maßnahmenbereiche außerhalb des Geltungsbereiches ist zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahme zwischen der Stadt Bad Schussenried und dem Landkreis Biberach eine öffentlich rechtliche Vereinbarung zu schließen.

Abweichend zum Nachbarrechtsgesetz darf der Grenzabstand der Gehölze und Bäume auf 1,5 m reduziert werden.

Pflanzliste I - Entwicklung von Gebüschen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

Pflanzliste II - Entwicklung von Feldhecken

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Hänge-Birke	Betula pendula

6.12	Fledermausüberflughilfe im Kreuzungsbereich Olzreuter Straße /Zeppelinstraße (außerhalb des Geltungsbereiches)		

Im Kreuzungsbereich Olzreuter Straße / Zeppelinstraße sind als Überquerungshilfe für Fledermäuse beidseitig Spitzahorne (Acer platanoides) als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Vor den Hochstämmen sind an den in Anlage U3 gekennzeichneten Stellen Gebüsche zu entwickeln. Es sind die Arten der Pflanzliste III zu verwenden.

Pflanzliste III - Gehölzanpflanzung im Bereich der Fledermausüberflug-hilfe

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

6.13 Entwicklung eines Streuobstbestandes (außerhalb des Geltungsbereiches)

Im Bereich der Flurstücke 178/2 und 103/1 (Gemarkung Schussenried) werden auf einer Fläche von 20 525 m² bzw. 1 475 m² Streuobstbäume gepflanzt.
Es sind die Bäume der nachstehenden Pflanzliste IV zu verwenden.

Pflanzliste IV
Apfel:
Goldparmäne
Freiherr v. Berlepsch
Bittenfelder
Rewena
Alkmene
Hauxapfel
Walnussbaum

6.14 Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Schussenried (außerhalb des Geltungsbereiches)

Der verbleibende Kompensationsbedarf im Umfang von 746 233 Ökopunkten wird durch die Ökokontomaßnahmen 7 und 13 der Stadt Bad Schussenried erbracht.

6.15 Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren und Ruderalvegetation im Bereich des Rückhaltebeckens, Entwicklung von Fettwiesen mittlerer Standorte §9(1)20 BauGB

Im Bereich der Sohle der geplanten Retentionsbecken ist eine feuchte Hochstaudenflur durch Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln. Im Bereich der Böschungsflächen ist Ruderalvegetation frischer Standorte ebenfalls durch Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln. Das Becken ist einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die an das Rückhaltebecken angrenzenden Flächen sind als Fettwiese mittlerer Standorte durch Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln.

6.16 Rückbau versiegelter Flächen §9(1)20 BauGB

Die nicht mehr benötigten Straßenflächen im Kreuzungsbereich Olzreuter Straße / Biberacher Straße sind zurückzubauen und anschließend mit Oberbodenauftrag aufzuwerten.

6.17 Anpflanzen von Bäumen / Pflanzgebot §9(1)25a BauGB

Pflanzgebot 1 (Pf 1):
Straßenbäume entlang der Olzreuter Straße

Die bestehenden jungen Bäume nördlich der Olzreuter Straße sind zu roden und durch großkronige Winterlinden (Tilia cordata) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 zu ersetzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzgebot 2 (Pf2):
Sonstige Straßenbäume/Bäume entlang Gehwegen

Mit Pf2 gekennzeichnete Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste VI zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Baumstandorte ist verbindlich.

Abweichend zum Nachbarrechtsgesetz darf der Grenzabstand der Bäume auf 1,5 m reduziert werden.

Pflanzgebot 3 (Pf 3):
Bäume auf Baugrundstücken

Ab einer Grundstücksgröße von 300 m² ist ein standortgerechter Laubbaum, ab einer Grundstücksgröße von 700 m² sind zwei standortgerechte Laubbäume und je angefangene 1 000 m² Grundstücksfläche sind drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste V zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume des Pf 4 sind anrechenbar. Die Lage der im Plan mit Pf 3 gekennzeichneten Baumstandorte sind variabel bzw. die Baumdarstellung ist beispielhaft.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

Pflanzgebot 4 (Pf 4):
Straßenbäume auf den Baugrundstücken

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste V zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage ist verbindlich.

Zur Minderung der Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf den Kreuzweg entlang der Olzreuter Straße sowie zur Aufrechterhaltung der Fledermausflugroute sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume zu pflanzen. Eine Standortabweichung ist entlang der gesamten Nordwestgrenze der Baugrundstücke bzw. parallel zur Olzreuter Straße zulässig. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste V zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

Pflanzgebot 5 (Pf5):
Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes und von Grünflächen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste VI zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist variabel.

Pflanzgebot 6 (Pf6):
Bäume zur Einbindung des Retentionsbeckens

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste VII zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzgebot 7 (Pf7):
Bäume im Bereich der Grünfläche im östlichen Geltungsbereich

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Spitzahorne (Acer platanoides) zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzliste V – Bäume auf Baugrundstücken

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides ‘Cleveland’
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelkirsche Purpur-Erle Alnus spaethii	Prunus avium (auch in Sorten)

oder heimische Obstbäume

Pflanzliste VI – Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes / Grünfläche

Spitz-Ahorn Platane Robinie Platanus acerifolia Robinia pseudoacatia	Acer platanoides

Pflanzliste VII - Bäume zur Einbindung des Retentionsbeckens

Silberweide	Salix alba
Erle	Anus glutinosa

Bei allen Pflanzgeboten haben ungeschützte unterirdische Leitungen zu Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

6.18 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

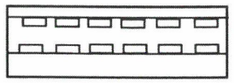
6.18.1 Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss direkt in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung.
Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.
Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft be-

schichtet sind (z.B. Kunstoffbeschichtungen). Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

6.19 Erdwärmenutzung — § 9 (1) 23b BauGB

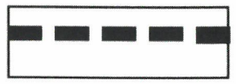
Die Bohrtiefe für Anlagen der Erdwärmenutzung wird auf max. 70 m Bohrtiefe begrenzt. Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden.

7. **Schutzflächen** — **§ 9(7) BauGB**

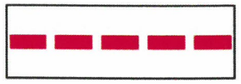


Geh-. Fahr- und Leitungsrechte
Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen:
LR: Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit für Regenwasserkanal,

8. **Planbereich** — **§ 9(7) BauGB**



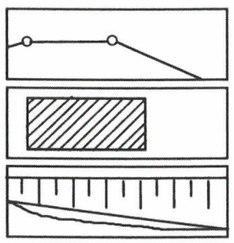
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen **Änderungsbereiches** des Bebauungsplanes

2. Hinweise

Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub
Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem
Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)
Auf der Grundlage des DHHN 12

Archäologie / Landesamt für 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.
Der Beginn der Erdbauarbeiten zur Erschließung ist dem LAD mindestens 3 Wochen vorher mitzuteilen, um eine Begutachtung zu ermöglichen. (Ansprechpartner Frau Dr. Schmid)
Sollten sich dann Hinweise auf Kulturdenkmale ergeben, ist für die Bebauung des betreffenden Teilgebiets eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird.
Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung
Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne" wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Es sollte u.a. beachtet werden:
Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung / Zisternen
Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken dem entgegen stehen.
Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand
Eine „wasserdichte Wanne" wird empfohlen

Abwasser / Drainagewasser
Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als weiße Wanne auszuführen.
Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines getrennten Wasserrechtsverfahrens.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG
Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) ist zu beachten

Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden
Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

Lärmschutz / Verkehrslärm
Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der tangierenden Biberacher Straße mit einer Prognosebelastung von ca. 2.300 Kfz/24 h kommt es am westlichen Rand des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1, Juli 2002, und teilweise auch des Immissionsgrenzwertes für die Nachtzeit der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV, Juni 1990. Es wird deshalb auf eine schalltechnisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen möglichst an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten und einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109, Teil 1, Juli 2016, in diesem Bereich hingewiesen" (vgl. BUCHNER 2015, S. 24 f.).

Auf aktiven Lärmschutz wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da dieser aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabenbereiches aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Lärmschutz / Wärmepumpen
Es wird empfohlen Wärmepumpen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall darf an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

3. Anlagen zum Bebauungsplan

3.1 Lageplan in der Fassung vom 10.01.2020

3.2 Begründung in der Fassung vom 10.01.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den 24.07.20

.....
Achim Deinet, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“

INHALT:

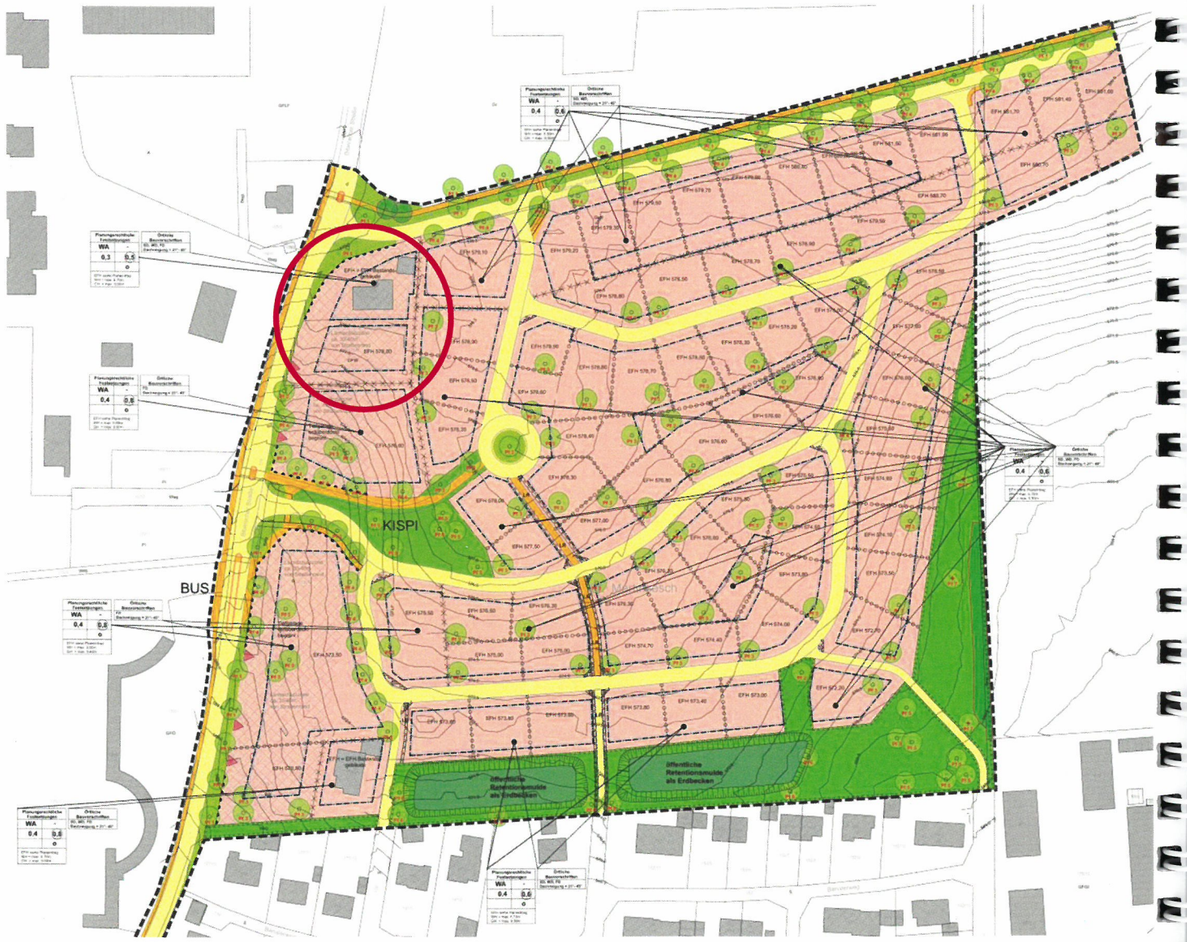
		Seite
1.	Räumlicher Änderungsbereich	19
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse	19
3.	Erfordernis der Planung / Verfahren	20
4.	Begründung der Festsetzungen	20
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	22

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich zum Bebauungsplan „Sankt Martinsesch“ umfasst ca. 2.200 m², mit den beiden Grundstücken Flurstücke Nr. 178/6 + 178/18.

2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Änderungsbereiches liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.11.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sankt Martinsesch“.



3. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke Nr. 178/6 + 178/18 möchte die beiden Grundstücke zusammenfassen. Dies bedeutet eine geringfügige Teiländerung des Bebauungsplanes.

Die Stadt beabsichtigt daher, den Bebauungsplan „Sankt Martinsesch“ über ein Änderungsverfahren an die beabsichtigte Nutzungsänderung anzupassen. Mit dem Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“ sollen somit die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2020 beschlossen, ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung einzuleiten.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.
Das geplante Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauungsplanänderung werden im nordwestlichen Änderungsbereich, auf den Flurstücken Nr. Nr. 178/6 + 178/18 folgende planungsrechtlichen Änderungen vorgenommen:

Änderungen:

- die bisher getrennten Baufenster der beiden Grundstücke werden zu einem Baufenster verbunden
- die Nutzungsschablone des südlichen Nachbargrundstückes (mit GRZ 0,4 und GFZ 0.8 usw.) wird ebenfalls für die Grundstücke, Flurstücke Nr. 178/6 + 178/18 (bisher GRZ 0.3 und GFZ 0.5 usw.) angewandt.
- Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.5 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH) zwischen den beiden Grundstücken

Sonstige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sankt Martinsesch“ bleiben **unverändert**.

Bebauungsplan Bestand



Bebauungsplan – Änderung vom 07.10.2019



5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 23.01.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“ gefasst.

Am 23.01.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlichen Bekanntmachungen am 14.02.2020 und 25.05.2020 lag der Bebauungsplan „Sankt Martinsesch – 1. Änderung“ vom 24.02.2020 bis 24.03.2020 und vom 08.06.2020 bis 08.07.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Bad Schussenried, den 24.07.20

. . . . . .
Achim Deinet, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 10.01.2020

Planer:

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 21.09.2020

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner