

Gemeinde Daisendorf

TEXTTEIL / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
zum Bebauungsplan Nr. 100/A „Brunnenstube“

11.05.2020

DIPL.-ING. THOMAS HIRTHE  
SCHIENERBERGWEG 27  
88048 FRIEDRICHSHAFEN  
FON 0 75 41 / 950 167 - 10  
FAX 0 75 41 / 950 167 - 20  
info@hirthe-architekten.de  
www.hirthe-architekten.de

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL A: **Textliche Festsetzungen**

#### **1. Rechtsgrundlagen:**

#### **2. Geltungsbereich:**

#### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### TEIL B: **Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

- 1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen

#### **2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

#### **3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten / Zuwege**

#### **4. Höhe Garagen / Carports und Nebenanlagen**

#### **5. Bestandsgebäude**

#### **6. Antennen**

#### **7. Werbeanlagen**

### TEIL C: **Hinweise**

#### **Anlage Pflanzliste**

## TEIL A: Textliche Festsetzungen

### 1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010
- Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) vom 25.11.2014
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 03.12.2013
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31.10.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RiLi) i. d. F. der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997
- Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10.05.2007

### 2. Geltungsbereich:

Das 0,2526 ha Plangebiet liegt im Nordern von Daisendorf und erstreckt sich entlang „am Fehrenberg“ in nördlicher Richtung. Die südliche und östliche Ränder des Plangebiets Grenzen direkt an die benachbarte Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 11.05.2020 festgelegt.

### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im Norden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 3.1.2 Sondergebiet betreutes Senioren-Wohnen (SO) nach §11 Abs. 2 BauNVO im Süden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

- 3.2.1 die maximal zulässige Wandhöhe als Maximalwert festgesetzt (§ 16 BauNVO). Die Wandhöhe (WH) über NN bestimmt sich als Höhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der Dachdeckung.
- 3.2.2 die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt. Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagengeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden. Mit oberirdischen Garagen/ Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Überbauung von 25 % der Gartenanteile.
- 3.2.3 die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei festgelegt.

### **3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

- 3.4.1 im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

**3.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):**

- 3.5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.
- 3.5.2 Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Wintergärten) ist bis zu einer Größenordnung von max. 4.00 m Breite und max. 1.00 m Tiefe zulässig.

**3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind:

- 3.6.1 die privaten Verkehrsflächen festgelegt.

**3.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**

- 3.7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.
- 3.7.2 Bei Neubebauung eines Grundstücks ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß anhängender Pflanzliste zu pflanzen.

**TEIL B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW****Rechtsgrundlage:**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 100/A „Brunnenstube“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:****1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:**

- 1.1.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude zulässig:  
- Sattel-/Walmdächer

Garagen/Carports und Nebenanlagen müssen mit Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden.

- 1.1.2 Flachdächer bei Nebenanlagen und Garagen/Carports sind, soweit sie nicht als Terrasse oder solarthermisch / photovoltaisch genutzt werden, gem. anhängender Pflanzliste mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.
- 1.1.3 Solarthermische/photovoltaische Anlagen müssen mind. 1.00 m vom Dachrand zurückgesetzt werden. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen in die Hauptdachflächen-Ebene zu integrieren.
- 1.1.4 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die zusammensummierte Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Bei Walmdächern wird die Länge zwischen First- und Traufhöhe gemittelt. Dies gilt auch für Dacheinschnitte (Dachloggien o.ä.).
- 1.1.5 Die einzelne Länge einer Dachgaube darf 4.00 m nicht überschreiten.
- 1.1.6 Gauben in 2. Reihe sind nicht zulässig.
- 1.1.7 Folgende Maße sind einzuhalten:
- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand (Ortgang) = 1,25 m.
  - Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
  - Mindestabstand vom First = 0,75 m.
- Die Traufe des Hauptdaches muss durchgängig sein.
- 1.1.8 Je Hauptdachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.
- 1.1.9 Hauptdachflächen von geneigten Dächern sind nur mit Deckungen in roten und rotbraunen, sowie grauen Farbtönen zulässig.

## 2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

- 2.1 Die nicht überbaubaren und nicht für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports oder Nebenanlagen genutzten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gem. anhängender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Kies- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag ist ein verbindlicher Freiflächenplan einzureichen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung sowie die Begrünungsmaßnahmen (auch Dachbegrünung) dargestellt sind.
- 2.2 Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen gem. anhängender Pflanzliste oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben.

- 2.3 Einfriedungen sind als freistehende geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste und/oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Oberkante Gelände. Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.
- 2.4 Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau einander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis max. 1.00 m zulässig und mit Stützmauern zu versehen.

### **3. Stellplätze/Garagen und Zufahrten/Zuwege:**

- 3.1 Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit 2.0 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Für sonstige Anlagen sind notwendige Stellplätze nach den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (VwV Stellplätze) anzulegen.
- 3.3 Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.
- 3.4 Ab 8 notwendigen Stellplätzen/Gebäude müssen diese in einer Tiefgarage oder in einem Garagenbauwerk untergebracht werden.
- 3.5 Außerhalb der Gebäude liegende Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und gem. anhängender Pflanzliste intensiv zu begrünen. Sie sind so ins Gelände einzupassen, dass sie nicht als Hochbauten in Erscheinung treten. Sie sind durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
- 3.6 Stellplätze, (Garagen-)Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

### **4. Höhe Garagen/Carports und Nebenanlagen:**

- 4.1 Die maximal zulässige mittlere (Wand)Höhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen beträgt 3.00 m, gemessen von OK Gelände bis OK Dach.

### **5. Bestandsgebäude:**

- 5.1 Die Bestandsgebäude am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs stellen mit ihren Ökonomie,- wie auch Wohnteil ein besonders ortsbildprägendes Ensemble dar.

Dies wurde auch bei der Erstellung der formellen Festsetzungen gewürdigt.

- 5.2 Umnutzungen der im Lageplan festgelegten Gebäude sind bei Erhalt der wesentlichen Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung folgender Prämissen vorzunehmen um diesen Charakter weiterhin zu erhalten:  
- Erhaltung des Gebäudecharakters hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Fensterformaten, Materialität
- 5.3 Der Erhalt der Gestalt ist wesentlicher Bestandteil einer Genehmigungsfähigkeit bei Um- und Anbauten.

## **6. Antennen:**

- 6.1 Außenantennen und Satellitenanlagen sind - soweit es ein normaler Empfang erlaubt - so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- 6.2 Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig.

## **7. Werbeanlagen:**

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 7.2 Je werbende Einrichtung ist nur 1 Werbung pro Straßenseite zulässig.
- 7.3 Flachwerbung an der Fassade darf nicht höher als 70 cm sein.
- 7.4 Für beleuchtete Werbeanlagen ist nur die Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs) zulässig.
- 7.5 Pro Gewerbeeinheit ist nur ein mobiler Werbeträger, eine beschriftete Tafel oder ein Kundenstopper in der max. Größe von DIN A1 zulässig.
- 7.6 Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.



## TEIL C: Hinweise

### 1. Archäologie:

Die untere Denkmalschutzbehörde hat auf mögliche archäologische Verdachtsfälle im Plangebiet hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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 zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

### 2. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm<sup>2</sup> durchgeführt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

### 3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2001 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

### 4. Entwässerung:

Derzeit besteht eine Mischentwässerung mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem.

### 5. Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung:

Vor Rodungsarbeiten ist der betroffene und in der artenschutzrechtlichen Prüfung als von hoher und mittlerer Bedeutung für den Artenschutz bewertete Gehölzbestand von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein von Bruthöhlen zu überprüfen. Vor Abrissarbeiten

sind das Dachgebälk, Fensterläden und Nebengebäude der betroffenen Gebäude von einem Sachverständigen auf mögliche Bruthöhlen, Winterquartiere etc. zu überprüfen. Werden Bruthöhlen, Winterquartiere oder Hinweise auf den dauernden Aufenthalt geschützter Tierarten angetroffen, ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis zu verständigen, bevor weitere Maßnahmen erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zum Schutz der Avifauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) darf das Abräumen der Baufelder nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen. Sollten Rodearbeiten außerhalb dieser Ausschlusszeiten erforderlich sein, ist der betroffene Gehölzbestand auf das Vorhandensein von Bruthöhlen und Nistgelegenheiten entsprechend zu überprüfen.

**Anlage Pflanzliste**

<b>5. <i>Prunus avium</i></b>	<b>Kirsche</b>
Stammumfang	94 cm
Höhe	8-10 m
Kronnendurchmesser	6 m
Bewertung	erhaltenswürdig

<b>14. <i>Pyrus communis</i></b>	<b>Birne</b>
Stammumfang	k. A.
Höhe	ca. 10 m
Kronnendurchmesser	k. A.
Bewertung	k. A.

<b>15. <i>Prunus domestica</i></b>	<b>Zwetschge</b>
Stammumfang	k. A.
Höhe	ca. 10 m
Kronnendurchmesser	k. A.
Bewertung	k. A.

aufgestellt:

Daisendorf, den 11.05.2020

gez.

**HIRTHE** Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Daisendorf, den 11.05.2020

gez.

Jacqueline Alberti Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

- |    |  |            |                          |
|----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Einleitungsbeschluss   | am         | xx.xx.xxxx               |
| 2. | Aufstellungsbeschluss  | am         | xx.xx.xxxx               |
| 3. | Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung                                     | am<br>bis  | xx.xx.xxxx<br>xx.xx.xxxx |
| 4. | Entwurfsbeschluss  | am         | __.__.xxxx               |
| 5. | Öffentliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB  | am         | __.__.xxxx               |
| 6. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  | am<br>bis  | __.__.xxxx<br>__.__.xxxx |
| 7. | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange<br>gem. § 4 (2) BauGB | vom<br>bis | __.__.xxxx<br>__.__.xxxx |
| 8. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB                              | am         | __.__.xxxx               |
| 9. | Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB<br>Durch öffentliche Bekanntmachung                | am         | __.__.xxxx               |

## AUSFERTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats identisch ist.

vom \_\_.\_\_.xxxx  
vom \_\_.\_\_.xxxx

Daisendorf, den \_\_.\_\_.xxxx

Bürgermeisteramt

Jacqueline Alberti  
Bürgermeisterin