

**Bebauungsplan
“GEe Brühl“, 4. Änderung und Erweiterung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



**Landkreis Bodenseekreis
Gemeinde Daisendorf**

**Bebauungsplan
“GEe Brühl“, 4. Änderung und Erweiterung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Daisendorf
Bürgermeister
Herr Frank Lemke
Ortsstraße 22
88718 Daisendorf

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA SRL

Projektteam:
Simon Reismüller, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung
Heide Wagner, Landschaftsarchitektin

Proj. Nr. 1570

Daisendorf, 22.03.2011

.....
Frank Lemke
Bürgermeister

Überlingen, 22.03.2011

.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke

1	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1.1	Vorbemerkungen	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Planungsrecht	6
1.3	Erfordernis der Planung und Zielsetzung	8
1.4	Beschreibung der Planung	8
1.5	Planungsstatistik	10
2	TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN	11
2.1	Rechtsgrundlagen	11
2.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO IN VERBINDUNG MIT § 4 (1) GEMEINDEORDNUNG BW	15
4	HINWEISE	18
5	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	21
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
5.2	Verschiedenes	21
5.3	Berücksichtigung der Umweltbelange	21
6	SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEe BRÜHL", 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEe BRÜHL", 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG	22
7	UMWELTREPORT	23
8	LITERATURVERZEICHNIS	26
9	PFLANZLISTEN	27
10	PLÄNE	29

Plan 1: Bestandsplan

Maßst. 1:1.000

Plan 2: Lageplan Bebauungsplan "GEe Brühl", 4. Änderung und Erweiterung Maßst. 1: 500

Verfahrensvermerke

	Verfahrensschritte		Datum
1.	Änderungs- und Ergänzungsbeschluss durch den Gemeinderat Daisendorf	§ 2 (1) BauGB	21.09.2010
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsbeschlusses	§ 2 (1) BauGB	30.09.2010
3.	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB	30.11.2010
4.	Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit		09.12.2010
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB, § 4 ff. BauGB, § 4a ff. BauGB	17.12.2010- 28.01.2011
6.	Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB	01.03.2011
7.	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	22.03.2011
8.	Ausfertigung		22.03.2011
9.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	§ 10 (3) BauGB	31.03.2011
10.	Inkrafttreten der Satzung	§ 10 (3) BauGB	01.04.2011

1 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1.1 Vorbemerkungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplan 2020 sieht für einen Teil des Bebauungsplanes "GEe Brühl" (GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet) die Ausweisung einer geplanten gemischten Baufläche vor. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 191 und 191/4.

Bisher ist für diese Grundstücke im Bebauungsplan "GEe Brühl" die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzung ist dabei nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich.

Die Eigentümer der Flurstücke 191 und 191/4 baten um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Mischgebietes. Hierdurch soll insbesondere auch die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden ermöglicht werden.

Zur Umsetzung für einen Bebauungsplan wurde am 21.09.2010 vom Gemeinderat Daisendorf ein Aufstellungsbeschluss gefasst.



Abb. 1: Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Vereinfachung des beschleunigten Verfahrens liegt darin, dass gemäß (2) folgende herkömmliche Verfahrensschritte wegfallen können:

- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
- frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)

Anstelle dieser Verfahrensschritte tritt eine förmliche Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Die Grundstücke 191 und 191/4 werden mit einem "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13 a BauGB entwickelt.

Nach § 1a (2) Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Dies steht auch im Einklang mit dem Plansatz 3.1.9 Z (Z= Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB, der §§ 3 (1) Nr. 2 und 4 (1) ROG sowie § 4 (1) und (4) LplG) des Landesentwicklungsplans 2002, wonach die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, geltendes Planungsrecht

Die Gemeinde Daisendorf befindet sich im Bodenseekreis. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 2.320 m². Betroffen sind die Flurstücke 191 und 191/4. Die Fläche wird als intensive Wirtschaftswiese genutzt und ist mit einzelnen Obstbäumen bestockt. Im Norden besitzt das Flurstück 191 eine Zufahrt zum Oberriederweg.

Ein Mischwasserkanal quert die Planfläche von Nordwest nach Südost.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind durch eine Bebauung mit frei stehenden, Satteldach gedeckten Wohngebäuden geprägt. Im Süden schließt das Grundstück des REWE Marktes mit einem Parkplatz an.

Das Landschaftsschutzgebiet bildet die westliche Grenze und die Meersburger Straße (Kreisstraße K 7783) die östliche Abgrenzung.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung von 2001 weist diese Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Die Art der baulichen Nutzung ist als GEe eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die Flurstücke ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, eine Zweigeschossigkeit zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 9,5 m. Weiterhin ist ein Zufahrtsverbot entlang der Meersburger Straße (K 7783) eingetragen. Für das Baufenster auf dem Flurstück 191/4 beträgt die Größe 20 m x 18 m.

Bebauungsplan "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung (2001)

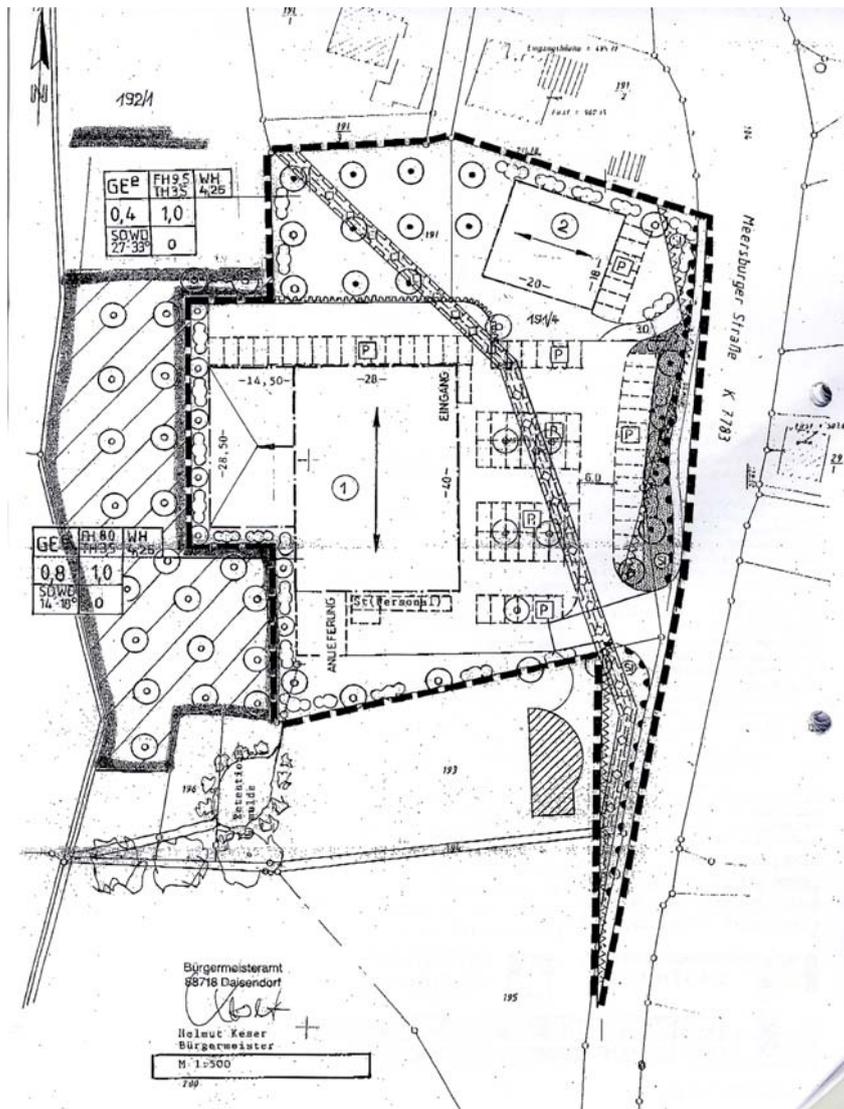


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung, 2001 (unmaßstäblich)

Flächennutzungsplan GVV Meersburg

(Daisendorf, Hagnau, Meersburg, Stetten, Uhltingen-Mühlhofen)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1996 stellt das Plangebiet als geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche dar. Der Entwurf des fortzuschreibenden Flächennutzungsplanes 2020 (Stand 21.07.2010) weist das Plangebiet als geplante gemischte Baufläche aus. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind als gemischte Baufläche (Bestand) und südlich als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Westlich an die Planfläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Bodenseeufer" Teilgebiet 6 + 7 an.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 2020 ist bereits im Vorfeld an die Planung angepasst worden.

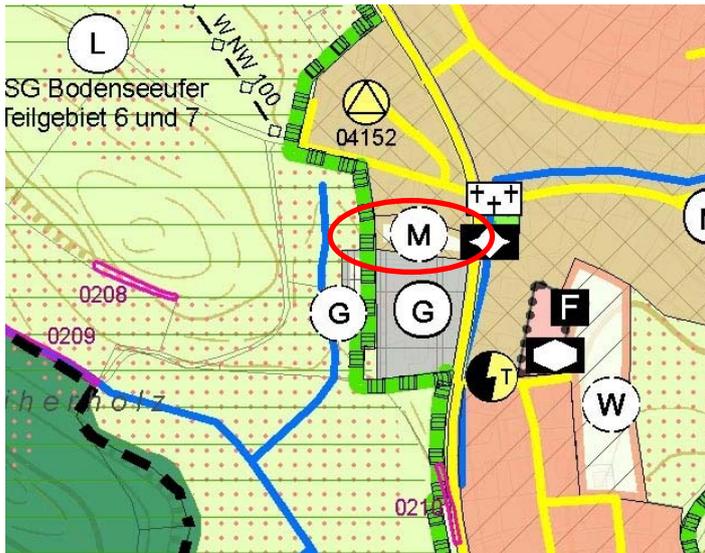


Abb. 3: Entwurf Flächennutzungsplan 2020 (Stand 21.07.2010) (unmaßstäblich)

1.3 Erfordernis der Planung und Zielsetzung

Daisendorf wird vom Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand 1996) als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgesetzt. Das Vorhaben betrifft die Flurstücke 191 und 191/4 auf Daisendorfer Gemarkung. Da der Eigentümer für sich und seine Schwester Wohnraum schaffen möchte, wird der rechtskräftige Bebauungsplan von 2001 teilweise geändert und geringfügig ergänzt, um die nördliche Zufahrt über den Oberriederweg zu sichern.

Nach § 1a BauGB soll "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden". Dieser Sparerlass wird mit diesem Bebauungsplan berücksichtigt. Drei Wohnhäuser bzw. die Möglichkeit gewerblicher Nutzung zumindest für das Grundstück Nr. 3 können durch diese vierte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "GEe Brühl" im Zusammenhang bebauter Ortsteile entwickelt werden. Die bisher noch ungenutzte Fläche kann behutsam nachverdichtet werden. Die Verordnung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird durch die Bebauung nicht tangiert. Das Landschaftsbild wird durch die Nachverdichtung zudem nicht beeinträchtigt. Die geplanten Gebäude sollen einer der nördlichen Umgebungsbebauung entsprechenden Art und Maß sowie Bauweise entstehen.

1.4 Beschreibung der Planung

Grundstücksteilung und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgeteilt wird die Planfläche (Flurstücke Nr. 191 und 191/4) in drei einzelne Grundstücke. Die Grundstücksgrößen betragen 810 m² (Grundstück Nr. 1), 812 m² (Grundstück Nr. 2) und 514 m² (Grundstück Nr. 3). Die Erschließung der Grundstücke Nr. 1 und 2 erfolgt über einen privat herzustellenden Weg (184 m²), der in den Oberriederweg mündet. Diese Erschließungsanlage ist als gemeinsame Zufahrt für die beiden Grundstücke Nr. 1 und 2 angedacht. Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen entspricht der Planung der Firma Baupartner Massivbau und bildet optisch eine Einheit mit den bereits bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Das Baufenster des Grundstückes Nr. 1 wurde an den vorhandenen Mischwasserkanal angepasst.



Abb. 4: Baugestaltungsplan (Firma Baupartner Massivbau, 2010)

Erschließung

Die Erschließung für die Grundstücke Nr. 1 und 2 erfolgt über einen privat herzustellenden Weg im Norden, der in den Oberriederweg mündet. Die Erschließung für das Grundstück Nr. 3 erfolgt über eine festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf die Meersburger Straße (K 7783). Damit diese Erschließung gefahrlos genutzt werden kann, müssen Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden.

Gebäudehöhen und Dachformen

Die Bebauung soll sich der umgebenden Wohnbebauung anpassen. Die geplanten zweigeschossigen Gebäude sind mit Satteldach zu versehen. Die Firsthöhe ist auf maximal 8,50 m begrenzt.

Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet aufgenommen werden kann. Dafür sind Parkplatz- bzw. Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücksflächen angelegt. Die Stellplatzverpflichtung der Gemeinde Daisendorf vom 01.08.1996 setzt zwei Stellplätze / Wohneinheit fest. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Steinen oder Belägen zu versehen; eine Versiegelung ist unzulässig.

Eingrünung

Die Eingrünung des Gebietes mit festgesetzten Pflanzgeboten zum südlich angrenzenden REWE Markt und zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ist für die Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung.

Gestaltung der Gebäude

Die direkte Umgebungsbebauung setzt sich aus ein- und zweistöckigen Gebäuden zusammen, die jeweils ein Satteldach haben.

Versorgung

Der durch das Plangebiet verlaufende Mischwasserkanal ist Teil der öffentlichen Ortskanalisation. Die Fragen der rechtlichen Sicherung und der Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind mit der Gemeinde Daisendorf abgestimmt.

Die Abwasserbeseitigung wird in einem Erschließungs- und Entwässerungskonzept mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt.

1.5 Planungsstatistik

Die geplanten Flächen werden in dieser Übersicht zusammengestellt:

Flurstück Nr. 191 und 191/4**Geltungsbereich Bebauungsplan 2.320 m²**

	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Fläche, Gebäudefläche	--	472 m ²	472 m ²
teilversiegelte Fläche (z.B. Zufahrten, Stellplätze)	38 m ²	548 m ²	510 m ²
Intensiv genutzte Grünfläche	2.282 m ²	--	2.282 m ²
Private Grünfläche	--	1.300 m ²	1.300 m ²

Grundstücksteilung	2.320 m²
Grundstück Nr. 1	810 m ²
Grundstück Nr. 2	812 m ²
Grundstück Nr. 3	514 m ²
Gemeinsam genutzter Zufahrtsweg	184 m ²

2 TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**; i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I Seite 3018) m.W.v. 31.07.2009 Stand: 01.09.2009 aufgrund Gesetzes vom 17.12.2009 (BGBl. I Seite 2585)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** , i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) m.W.v. 01.05.1993
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. Seite 809) m.W.v. 12.12.2009 Stand: 01.03.2010 aufgrund Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**, i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009
6. **Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) m.W.v. 16.06.2007
7. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010
8. **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW)** in der Fassung vom 13.12.2005, in Kraft getreten am 01.01.2006, zuletzt geändert durch das DLR-Gesetz BW vom 17.12.2009

2.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- | | | |
|------|--|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1
BauGB
i.V.m.
BauNVO |
| 1.1. | Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. | § 6 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1
BauGB
i.V.m.
BauNVO |

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung (SIEHE PLAN und die dort enthaltenen diesbezüglichen Festsetzungen), durch auf dem Plangebiet angeordnete Baufenster sowie durch die auf dem Gebiet angeordneten Flächen für Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Ansonsten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch folgende Angaben:

siehe Nutzungsschablone	Die maximal überbaubare Grundfläche auf den einzelnen Grundstücken durch die Festlegung der Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
siehe Nutzungsschablone	Die Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
siehe Nutzungsschablone	Die maximale Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Firsthöhe von 8,50 m	§ 18 BauNVO
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. BauNVO
3.1.	Im Lageplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.	§ 22 BauNVO
3.2.	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Die Abstandsflächen entsprechend §§ 5 und 6 Landesbauordnung (LBO) müssen eingehalten werden. Zudem sind die Bereiche für Nebenanlagen gekennzeichnet.	§ 23 BauNVO
3.3.	Die Hauptfirstrichtung ist im Lageplan eingetragen.	
4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. BauNVO
4.1.	Stellplätze sind entsprechend der Eintragungen im Plan in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Flächen für Garagen (GA) und (St) Stellplätze eingetragen.	§ 12 BauNVO
5.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 BauGB
	Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Dort gilt der Abstand der Anbauverbotszone zur Meersburger Straße (K 7783). Das in der Planung fixierte Sichtdreieck im Bereich der Einmündung in die Meersburger Straße (K 7783) ist von allen Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante und bis 2,50 m freizuhalten.	

- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 (1) 6
BauGB
i.V.m BauNVO
- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
Die Beschränkung verhindert, dass zu viele Wohneinheiten entstehen. Eine ungeeignete Dichte innerhalb des Plangebietes und damit ein verbundenes hohes Verkehrsaufkommen wird so verhindert.
- 7. Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen** § 9 (1) 11
BauGB
- Die Anschlussmöglichkeiten an die Meersburger Straße und den Oberriederweg sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Es sind Ein- und Ausfahrten fixiert. Zudem sind die Bereiche gekennzeichnet, an denen keine Ein- und Ausfahrtbereiche möglich sind.
- 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) 14
BauGB i. V. m
§ 9 (1) 16
BauGB
- Die häuslichen Abwässer sind dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.
- Eine Ableitung von gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.
- Auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 ist der Einbau von Retentionszisternen der Firma Mall aus Donaueschingen (oder gleichwertig) vorzunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Grundstücke 1 und 2 wird über eine belebte Bodenzone in die Retentionszisternen eingeleitet und unterirdisch versickert. Das erforderliche Stauvolumen ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes mit 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorzuhalten.
- Hinweis: Die festgesetzten Retentionszisternen der Firma Mall aus Donaueschingen (oder gleichwertig) können an einem beliebigen Standort auf dem jeweiligen Grundstück eingebaut werden. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass sie den notwendigen Abstand von mind. 1 m zum Grundwasserspiegel einhalten können.
- Das anfallende Niederschlagswasser des Grundstückes Nr. 3 ist an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen und über das vorhandene Retentionsbecken in den nahe liegenden Bach (Großer Ramsbach) einzuleiten.

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

9.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind gering belastete Verkehrsflächen wie Stellplätze, Hofflächen oder Garagenzufahrten und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.2. Im Lageplan sind Bereiche mit Pflanzgebot eingezeichnet. Dort sind geeignete heimische Gehölze zu pflanzen. § 9 (1) 25 BauGB

10. Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt gemäß Planeintrag.

GF - LR1 - Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer (geplante Grundstücke Nr.1 und 2) und der Versorgungsunternehmen

LR2 - Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer (geplante Grundstücke Nr.1 und 2), der Gemeinde Daisendorf und Versorgungsunternehmen in einer Breite zwischen 3 m und 6 m (siehe Planeintrag Lageplan).

11. Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

max. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO IN VERBINDUNG MIT § 4 (1) GEMEINDEORDNUNG BW

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan mit Datum vom 22.03.2011 maßgebend.

2. Gebäudehöhe

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.1. Die maximale Gebäudehöhe kann der Nutzungsschablone entnommen werden.

3. Dachgestaltung

- 3.1. Dachform, Dachneigung

Zugelassen werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°.

Dachaufbauten sind als Schleppgaupen bzw. Giebelgaupen zulässig. Eine Wiederkehr pro Dachseite ist zulässig. Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Wiederkehre (Gesamtsumme) darf höchstens 2/3 der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.

Für die Dacheindeckung sind graue, rote bis braune Ziegel oder ziegelähnliche Dachsteine mit nicht-glänzender Oberfläche zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien: Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Fotovoltaik, Solarthermie) sind auf Dächern zulässig. Bei der Installation der Anlagen auf dem Dach des Hauptgebäudes dürfen die Abstände der Kollektoren zum Dachkörper 0,10 m nicht überschreiten.

4. Fassade

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig.

Die Farbgebung der Fassaden ist nur in gedeckten Uni-Farbtönen zulässig.

5. Stellplätze, Zufahrten und Wege

§ 74 (2) 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird entsprechend der Nutzung festgelegt. Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Stellplätze können auch in Garagen oder überdachten Stellplätzen nachgewiesen werden.

§ 37 (1) LBO

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Steinen oder Belägen zu versehen; eine Versiegelung ist unzulässig.

6. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der grünordnungsplanerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) gemäß der beigefügten Pflanzliste zu gestalten.

7. Entwässerung § 74 (1) 3 LBO

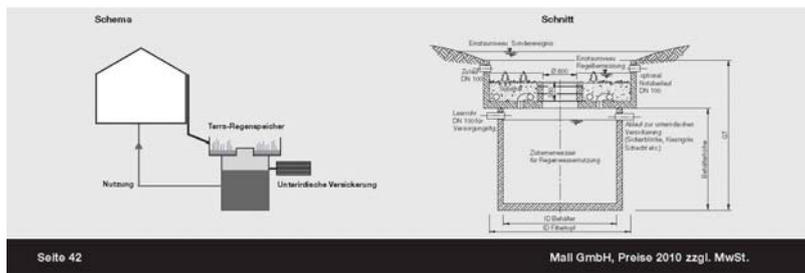
Die häuslichen Abwässer sind dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuführen.

Auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 ist der Einbau von Retentionszisternen der Firma Mall aus Donaueschingen (oder gleichwertig) vorzunehmen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Grundstücke 1 und 2 wird über eine belebte Bodenzone in die Retentionszisternen eingeleitet und unterirdisch versickert. Das erforderliche Stauvolumen ist entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes mit 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche vorzuhalten.

Hinweis: Die festgesetzten Retentionszisternen der Firma Mall aus Donaueschingen (oder gleichwertig) können an einem beliebigen Standort auf dem jeweiligen Grundstück eingebaut werden. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass sie den notwendigen Abstand von mind. 1 m zum Grundwasserspiegel einhalten können.

Informell:

Retentionszisternen der Firma Mall, sog. Terra Regenspeicher (Kombination aus Regenwassernutzung und Versickerung von Regenwasser, diese Anlage zur Regenwasserversickerung ist mit einer integrierten, belebten Bodenzone ausgestattet)



Das anfallende Niederschlagswasser des Grundstückes Nr. 3 ist an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen und über das vorhandene Retentionsbecken in den nahe liegenden Bach (Großer Ramsbach) einzuleiten.

Eine Ableitung von gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

Auf Flächen, deren Regenwasserabflüsse versickern oder der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden, ist das Autowaschen, das Einleiten von Putzwasser, das Abspülen von Schadstoffen wie Farbreste, Baustoffe, Baustoffreste und dgl. nicht zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 75 (3) LBO

4 HINWEISE

1. Straßenbeleuchtung

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs zu dulden.

2. Verkehr

Die Ein- und Ausfahrt von Flurstück-Nr. 191/4 auf die Meersburger Straße ist zur Zeit nur auf der westlichen Fahrseite möglich. Um auch auf die östliche Fahrbahn gelangen zu können, kann im nachgelagerten Bauantragsverfahren eine Markierungsunterbrechung beantragt werden.

Das Amt für Kreisentwicklung des Landratsamtes Bodenseekreises weist auf den Neubau eines Rad- und Gehweges entlang der K 7783 von Meersburg nach Mühlhofen. Es handelt sich dabei um eine geförderte Baumaßnahme nach dem Entflechtungsgesetz. Der Baubeginn für den Abschnitt Meersburg - Daisendorf ist ab 2012 vorgesehen. Entlang der Meersburger/Mühlhofer Straße ist die Abmarkierung eines Radfahrstreifens geplant.

3. Bewirtschaftung angrenzender, landwirtschaftlicher Flächen

Die an den Bebauungsplanbereich im Westen angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bewirtschaftung dieser Flächen mit geringfügigen Beeinträchtigungen gerechnet werden muss.

4. Immissionsbereich der K 7783 (Meersburger Straße)

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der K 7783. Das Baugebiet ist durch die K 7783 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten eventuell notwendiger aktiver oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

5. Immissionsbereich des REWE Marktes

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich des südlich an das Plangebiet angrenzenden REWE Marktes.

Der REWE Markt verbleibt nach der geplanten Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zwar auf einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche, doch muss er nördlich dann die um 5 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten. Bei Berücksichtigung des Standes der Technik der Lärminderung können angrenzend an einen Lebensmitteleinzelhandel mit der Verkaufsfläche des REWE Marktes, der nur in den Tagzeiten, 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, betrieben und beliefert wird, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

6. Ableitung des Dachwassers

Für die Ableitung des Dachwassers wird der Einsatz von Dachrinnen und Fallleitungen aus Kunststoff empfohlen. Diese Ableitung des Regenwassers kann aus gestalterischen Gründen an der zur Meersburger Straße zugewandten Seite aus Kupfer erfolgen.

7. Stromversorgung

Zur Versorgung des Gebietes können derzeit bestehende Anlagen der ENBW erweitert werden. Es wird erforderlich, im Zuge der privaten Erschließungsmaßnahmen, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplans, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Die Tiefbauarbeiten werden durch eine der ENBW beauftragte Firma ausgeführt werden.

8. Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der privaten Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 33, Herr Kuno Sauter, Tel.: (07572) 762183, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9. Wasserrecht und Bodenschutz

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Oberboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

10. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

11. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung sind Funde im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Entwurf des Flächennutzungsplan 2020 (Stand 21.07.2010) sieht für einen Teil des Bebauungsplanes "GEe Brühl" in der Gemeinde Daisendorf die Ausweisung einer geplanten gemischten Baufläche vor. Konkret handelt es sich um die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 191 und 191/4.

Bisher ist für diese Grundstücke im rechtskräftigen Bebauungsplan "GEe Brühl" die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzung ist dabei nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter möglich. Die Eigentümer der Flurstücke 191 und 191/4 baten um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Mischgebietes. Hierdurch soll insbesondere auch die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden ermöglicht werden. Zur Umsetzung für einen Bebauungsplan wurde am 21.09.2010 vom Gemeinderat Daisendorf ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "GEe Brühl" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ca. 0,23 ha großen Geländes geschaffen werden.

5.2 Verschiedenes

Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, sind die Gebäudehöhen für die drei geplanten Grundstücke auf eine maximale Höhe von 8,50 m bezogen auf den First festgesetzt. Zudem ist ein Bereich für erlaubte Dachneigungen angegeben. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer möglich. Bei Garagen sind zudem Flachdächer mit Dachbegrünung möglich.

Zur Gestaltung dieser Dächer ist ein Verbot von glasierten Ziegeln sowie Kupfer- und Zinkblecheindeckungen vorgesehen.

Die Stellplatzverpflichtung wird in diesem Bauggebiet auf zwei pro Wohneinheit gemäß der Satzung der Gemeinde Daisendorf festgesetzt. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt. Diese Beschränkung verhindert, dass eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten entsteht.

Eine massive Dichte und damit verbundenes hohes Verkehrsaufkommen wird damit verhindert. Die bisherige Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern in der Umgebung kann damit erhalten bleiben.

5.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 1a (2) Satz 1 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Eine Nachverdichtung liegt im konkreten Fall vor.

Die Planungsfläche befindet sich im rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GEe Brühl", 3. Änderung und Erweiterung.

6 SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEE BRÜHL", 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEE BRÜHL", 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018) m.W.v. 31.07.2009, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S.185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. BW S.809), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132; II 1990 S.889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) m.W.v. 01.0.1993 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Daisendorf den Bebauungsplan "GEe Brühl", 4. Änderung und Erweiterung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 22.03.2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 22.03.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Teil i.d.F. vom 22.03.2011.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zur Dachneigung
- zur Fassadengestaltung
- zur Gestaltung der unbebauten Flächen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Gemeinde Daisendorf, den 22.03.2011

.....
Frank Lemke
Bürgermeister

7 UMWELTREPORT

Gemeinde Daisendorf	Standort Flurstücke 191 und 191/4	Typ Mischgebiet	ca. 0,23 ha
-------------------------------	---	---------------------------	-----------------------

A - Allgemeiner Teil



Ziel und Zweck der Planung: Es ist geplant die Fläche mit drei Wohngebäuden zu bebauen.

1. Rechtliche Vorgaben	Planfläche ist im Entwurf Flächennutzungsplan 2020 als geplante gemischte Baufläche dargestellt	
2. Vorgaben der Raumordnung	-	
3. Beschreibung des Gebiets	Naturraum	Bodenseekreis
	Lage	Am nordwestlichen Ortsrand von Daisendorf
	Relief	Von Ost nach West leicht geneigtes Gelände
	Realnutzung	intensive Wiesennutzung

B - Städtebauliche Bewertung

1. Flächenpotenzial (Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung)	geeignet
2. Angrenzende Nutzung / Struktur	Norden: Wohnbebauung, Osten: Kreisstraße Meersburger Straße (K 7783), Süden: REWE Einkaufsmarkt mit Parkplatz, Westen: Ackerfläche und Landschaftsschutzgebiet
3. Erschließung / Infrastruktur	Lage an der K7783, Anbindung an Oberriederweg möglich, Bushaltestelle direkt an Meersburger Straße
4. Städtebauliche Einbindung	Direkte Anbindung an bestehendes Mischgebiet im Norden
5. Vorbelastung	Immissionen durch REWE Markt und Kreisstraße K 7783
6. Konflikte	Leitungsrecht Mischwasserkanal, aufgeständerte Freileitung
7. Empfehlung / Beurteilung	geeignet

C - Landschaftsökologische Bewertung		
Schutzgut	Bewertungskriterien	Wertigkeit / Konfliktpotenzial Empfindlichkeit ggü. Bebauung
Mensch	Baulücke im Innenbereich zwischen Wohnbebauung und REWE Einkaufsmarkt gelegen. Im Westen grenzt Maisacker (Lage im LSG) an. Vorbelastung durch Kreisstraße	gering
Boden	Würmeiszeitliche Moränensedimente, sandiger, schluffiger Kies in Verzahnung mit sandigem kiesigem Schluff und Ton, Grundwassergeringleiter → Standort mit hoher Bedeutung für die Bodenfunktionen Bodenfunktionen: Kulturpflanzen "3" (mittel) Kreislauf für Wasser "4" (hoch) Filter und Puffer "4" (hoch) Natürliche Vegetation "2" (gering)	hoch
Wasser	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen Oberflächengewässer sind nicht vorhanden Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Grundwasserführung in den kiesigen Partien, schichtig gegliedert durch schluffig tonige Bereiche	gering
Klima	Siedlungsrelevantes Kaltluftabflussgebiet zur freien Landschaft, aufgrund der geringen Größe stadtklimatisch nicht relevant	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Die beiden Grundstücke 191 und 191/4 werden zurzeit intensiv als Wiese genutzt und gedüngt. Das Gelände zeigt sich leicht geneigt von West nach Ost. Auf dem östlichen Teilgrundstück zur Meersburger Straße hin befinden sich 4 Pflaumenbäume sowie ein Birnbaum direkt an der Meersburger Straße. Jeweils ein weiterer Pflaumenbaum steht in der Grundstückszufahrt vom Oberriederweg sowie auf dem westlichen Grundstück. Westlich grenzt direkt ein Maisacker an das Grundstück. Dieser bildet zugleich die Grenze zu einem Landschaftsschutzgebiet (Bodenseeufer 6 und 7). Nördlich grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet, südlich an einen Einkaufsmarkt. Vorhandene Flora (exemplarisch): Roter Wiesenklees (<i>Trifolium pratense</i>), Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Kriechender Günsel (<i>Glechoma hederacea</i>), Rispengras (<i>Poa spec.</i>), Wiesenfuchsschwanz (<i>Dactylis glomerata</i>), Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum spec.</i>), Habichtskraut (<i>Hieracium spec.</i>), Gemeine Wegwarte (<i>Cicorium intybus</i>)	mittel
Landschaftsbild und Erholung	Das vorhandene Landschaftsbild ist charakteristisch für die Gegend, Freizeit- und Erholungswert sind durch die Vorbelastungen REWE Markt und Kreisstraße bereits eingeschränkt	mittel
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden	--
Beurteilung Landschaftsökologie	Im Gesamten betrachtet entstehen für den Naturhaushalt keine erheblichen Beeinträchtigungen	mittel

D - Gesamtbeurteilung Städtebau / Landschaftsökologie	
Städtebaulich ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet, Busanbindung direkt an der Meersburger Straße vorhanden, Schließung einer innerörtlichen Baulücke, landschaftsökologisch ist der Standort für Bebauung vertretbar. Die Schutzgüter sind durch das Bauvorhaben nicht erheblich betroffen.	geeignet A
A = Standort geeignet / B = Standort weniger geeignet / C = Standort nicht geeignet	



Geplante Zufahrtsstraße vom Oberriederweg auf die Grundstücke Nr. 1 und 2



Blick von Südwesten in Richtung Meersburger Straße (K 7783)



Blick von Süden nach Norden (Maisacker liegt im Landschaftsschutzgebiet und bildet die westliche Flurstücksgrenze des Baugebietes)

8 LITERATURVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006, BGBl. I S. 2833)

Bundesregierung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, geändert am 04.02.2005

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1962):

Geologische Übersichtskarte 1 : 100.000 von Baden-Württemberg mit Erläuterungen

Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg

(2004): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Bearbeitung: Peter Vogel, Thomas Breunig, Karlsruhe

(2001): Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten

Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Heft 31, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

9 PFLANZLISTEN

Pflanzenliste I

Bäume für private Grünflächen, Mindestpflanzgröße STU 14/16

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obsthochstämme s.u.	
u.a.	

Pflanzenliste II

Bäume II. Ordnung für Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
u.a.	

Pflanzenliste III

Freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen für private Grünflächen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
u.a.	

Pflanzenliste IV**Regionaltypische Obsthochstämme:**

exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt, Mindestpflanzgröße Hochstamm 12/14

Äpfel:	Birnen:	Zwetschgen:
Bittenfelder	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Engelsberger	Bayerische Jagdbirne	Schöne aus Löwen
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Glockenapfel	Palmischbirne	o. ä.
Maunzenapfel	o. ä.	
Schwäbischer Rosenapfel		
o.ä.		

Pflanzenliste V**Mögliche Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung oder zur Begrünung von Drahtzäunen**

Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Euonymus fortunei	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein, Selbstklimmer
u.a.	

10 PLÄNE

Plan 1: Bestandsplan

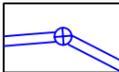
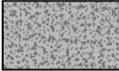
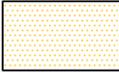
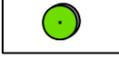
Maßstab 1 : 1.000

Plan 2: Lageplan "GEe Brühl", 4. Änderung und Erweiterung

Maßstab 1 : 500



Legende

-  Mischwasserkanal Bestand
-  Stromleitung
-  Bestandsgebäude
-  Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet
"Bodenseeufer, Teil 6 und 7"
-  Kulturdenkmal
Kapelle St. Martin
§ 28.1.3 (Flst. 27)
-  Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs
-  Intensiv genutztes Grünland
-  unbefestigte Schotterfläche
-  Maisfeld
-  Bestandsbaum
Nr. 1-6 = Pflaume, Nr. 7 = Birne
-  Straßenlaterne

Gemeinde Daisendorf

Bebauungsplan "GEe - Brühl", 4. Änderung und Erw.

Bestandsplan

Datum:	Oktober 2010	Maßstab:	1:1000
Gezeichnet:	db	Blattgröße:	DIN A 3
Geändert:	-	Blattnummer:	1



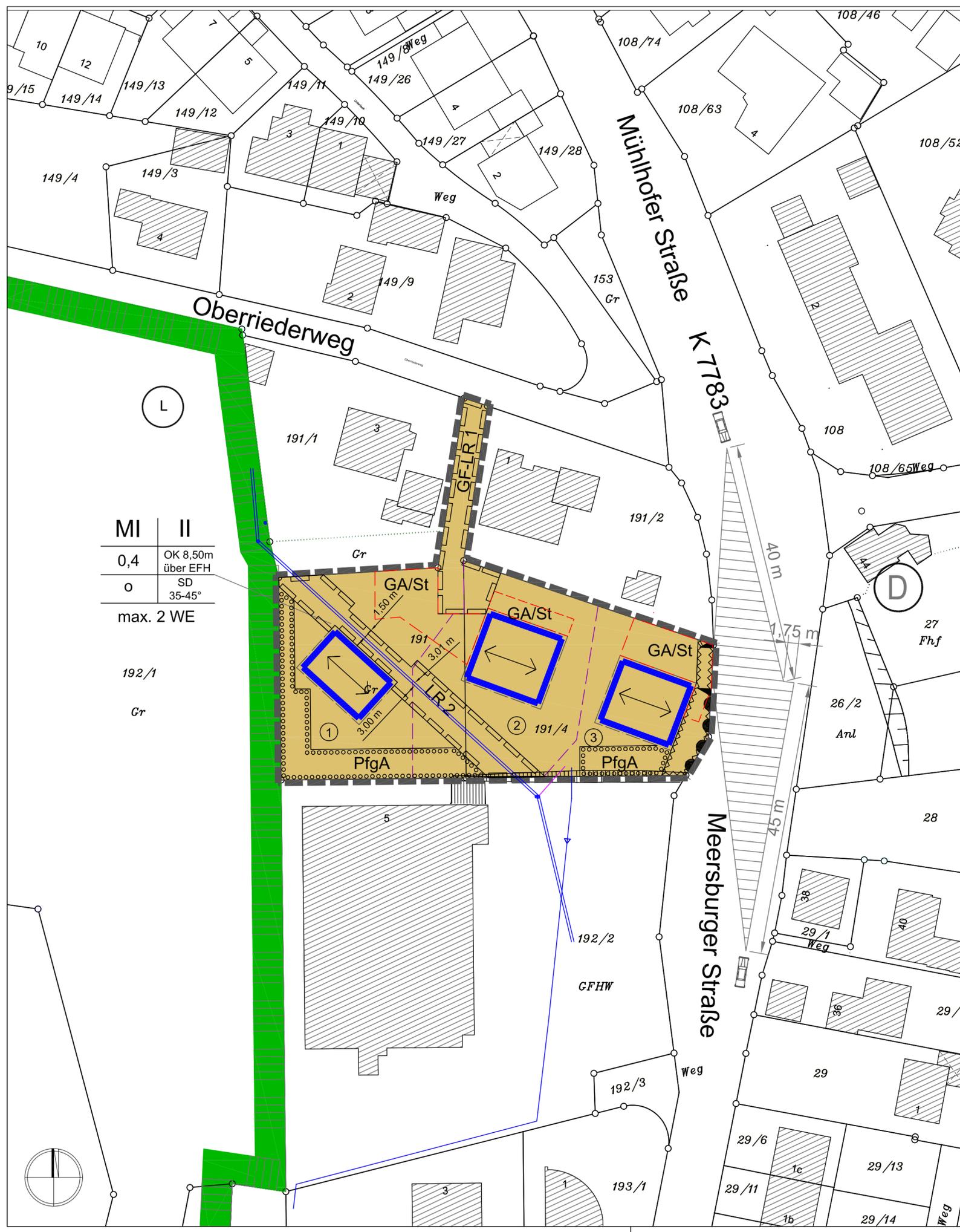
JOHANN

SENNER

FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
88662 ÜBERLINGEN
TEL: 07551 / 9199-0 Fax: 9199-29

PLANSTATT FÜR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
UMWELTPLANUNG

BREITLESTR.21
e-mail: info@planstatt-senner.de



MI	II
0,4	OK 8,50m über EFH
o	SD 35-45°
max. 2 WE	

Zeichenerklärung - Planungsrechtliche Festsetzungen

- MI** Mischgebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- H max.** maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
- o** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche** (blau umrandet)
- Baugrenze** (gestrichelt)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche** (schraffiert)
- ↔** Firstrichtung
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ↔** Einfahrtsbereich / Ausfahrtsbereich
 - ▬** Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt
- ① ②** Einbau von Retentionsystemen auf den Grundstücken Nr. 1 und 2
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - ○ ○ ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - PfgA** Pflanzgebiet
- Sonstige Planzeichen**
 - ▭** Flächen für Nebenanlagen mit ihrer Zweckbestimmung: GA Garage, St Stellplatz
 - ▬** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GF-LR 1 - Geh-Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Versorgungsunternehmen
 - ▬** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
LR 2 Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer, der Gemeinde Daisendorf und der Versorgungsunternehmen
 - ▭** Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)
 - SD** Satteldach
 - ▬** Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Anzahl d. Vollgeschosse	MI	II
Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe	0,4	OK 8,50m über EFH
Bauweise	Dachform	o	SD 35-45°
maximale Anzahl Wohneinheiten		max. 2 WE	

- #### Hinweise
- Mischwasserkanal
 - mögliche Grundstücksgrenze
 - Regenwasserkanal
 - Bestandsgebäude
 - Sichtdreieck PKW
 - Bemaßung in Meter (m)
 - Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - L** Landschaftsschutzgebiet "Bodenseufer, Teil 6 und 7"
 - D** Kulturdenkmal Kapelle St. Martin § 26.1,3 (Pkt. 27)
 - ①** Grundstück Nr. 1 (1-3)

Verfahrensvermerke

1. Änderungs- und Ergänzungsbeschluss beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf § 2(1) BauGB 21.09.2010
2. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungs- und Ergänzungsbeschlusses § 2(1) BauGB 30.09.2010
3. Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 3(2) BauGB, § 4 ff. BauGB, § 4a ff. BauGB 30.11.2010
Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit 09.12.2010
4. Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung § 4(2) BauGB 17.12.2010 -28.01.2011
5. Satzungsbeschluss § 10(1) BauGB 22.03.2011
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung § 10(3) BauGB 31.03.2011
7. Inkrafttreten der Satzung § 10(3) BauGB 01.04.2011

22.03.2011
Daisendorf, den Bürgermeister Frank Lemke

Gemeinde Daisendorf Bebauungsplan "GEe Brühl", 4. Änderung und Erweiterung Lageplan

Datum:	22.03.2011	Maßstab:	1 : 500
Gezeichnet:	th	Blattgröße:	DIN A 2
Geändert:	-	Blattnummer:	2

JOHANN SENNER
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
88662 ÜBERLINGEN
TEL: 07551 / 9199-0 Fax: 9199-29

PLANSTATT FÜR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
UMWELTPLANUNG
BREITLESTR.21
e-mail: info@planstatt-senner.de