

Bebauungsplan „Silberberg III - Erweiterung“

Stand 13.03.2014

Ergänzt gem. GR-Beschluss vom 31.03.2014



Auftraggeber: Gemeinde Daisendorf
Ortsstraße 22
88718 Daisendorf
Tel: 07532/5464
Fax: 07532/47157
info@daisendorf.de

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projekt 1863

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERFAHRENSVERMERKE.....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
2.1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
2.2	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
2.3	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
2.4	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	10
2.5	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	10
2.6	§ 5 INKRAFTTRETEN.....	10
3.	HINWEISE.....	11
3.1	DENKMALPFLEGE.....	11
3.2	ALTLASTEN.....	11
3.3	BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN.....	11
3.4	ERHALTUNG DER TRADITIONELLEN STREUOBSTSORTEN.....	11
3.5	BAUGRUND.....	11
3.6	GRUNDWASSERSCHUTZ.....	12
3.7	ABFALLBESEITIGUNG.....	12
3.8	BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDICHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....	12
3.9	TELEKOMMUNIKATION.....	13
3.10	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ.....	13
3.11	BELEUCHTUNGSANLAGEN.....	13
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	14
4.2	§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.3	§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	17
4.4	§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	17
4.5	§ 5 INKRAFTTRETEN.....	17
5.	BEGRÜNDUNG.....	18
5.1	LAGE DES PLANGEBIETES.....	18
5.2	ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	18
5.3	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	19
	5.3.1. Regionalplan Bodensee - Oberschwaben.....	19
	5.3.2. Flächennutzungsplan.....	19
5.4	BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH.....	21

5.5	PLANUNG	23
	5.5.1. Planungsziel.....	23
	5.5.2. Nutzung der Grundstücke.....	23
5.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	29
5.7	UMWELTBERICHT - ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	29
5.8	FLÄCHENBILANZ	32
6.	ANLAGEN	33
6.1	PFLANZLISTEN	33
6.2	ABWÄGUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSVORSCHLAG ERWEITERUNG SILBERBERG III ERGÄNZUNG	35
6.3	LAGEPLAN BAUGRUNDGUTACHTEN	42

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|--|--------------------------|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 17.09.13 | |
| 2. | Kenntnisnahme des Vorentwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung | 17.09.13 | |
| 3. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung gem. § 3 (1) BauGB | 17.09.13 | |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4 (1) BauGB, in der Zeit vom | 25.09.13 bis
25.10.13 | |
| 5. | Billigung des Entwurfs einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.10.13 (geändert 29.11.13, ergänzt gem. GR-Beschluss vom 17.12.13) und Offenlagebeschluss in öffentlicher Gemeinderatssitzung am. | 17.12.13 | |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 18.12.13 | |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 17.12.13 gem. § 3 (2) BauGB | 02.01.14
03.02.14 | - |
| 8. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 02.01.14
03.02.14 | - |
| 9. | Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB | 31.03.14 | |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB | 17.04.14 | |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013; in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf am 31.03.2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Silberberg III - Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548) m.W.v. 20.09.2013).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013.

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 13.03.2014 maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Sie gilt als Höchstwert.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise, wie in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe und die Fixierung des Bezugspunktes der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH / Oberkante Rohfußboden) für die Bemessung der Höhen in der Planzeichnung.

Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt max. 8,30 m über der festgesetzten EFH.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt und beträgt für Doppelhäuser insgesamt 12 x 16 m (je Doppelhaushälfte 12 x 8 m) sowie für das Einzelhaus 11 x 15 m.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und der dargestellten Firstrichtung. Die Baukörper sind parallel zu der festgesetzten Firstrichtung anzuordnen.

6. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4 i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße müssen Carports mindestens einen Abstand von 1,0 m und Garagen mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten.

Zum Wirtschaftsweg müssen Carports und Garagen mindestens einen Abstand von 0,5 m einhalten.

Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden, Garagen und Carports nicht zugelassen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung ist die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,20 m abgewichen werden.

10. Verkehrsflächen Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind Verkehrsflächen als

- Straßenverkehrsflächen und
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Wirtschaftsweg
 - o Öffentliche Parkplatzflächen

ausgewiesen.

Entlang der öffentlichen Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungen zu dulden.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der Wirtschaftsweg wird mit einer wassergebundenen Decke hergestellt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung kann die Aufteilung der Verkehrsflächen noch Änderungen erfahren.

11. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist über die zentrale Retentionsmulde zu entwässern. Deren Überlauf ist mangels Vorfluter an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Erforderlich ist eine wasserrechtliche Genehmigung, die dazu nötigen Planunterlagen sind beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz einzureichen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Flachdächer und geneigte Garagendächer mit einer Dachneigung von max. 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum oder Streuobstbaum gemäß Pflanzlisten (Pflanzliste 2) zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens HmB 14-16) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Bestehende, erhaltenswerte Bäume werden angerechnet.

Entlang der Straße (Waldweg) sind vier Bäume auf Höhe der Stellplätze gemäß Pflanzlisten (Pflanzliste 2a) zu pflanzen.

Das Plangebiet ist zur freien Landschaft durch die Pflanzung von standortgerechten und autochthonen Sträuchern in Gruppen oder als Hecke auf den privaten Baugrundstücken gemäß Pflanzliste 1 im Anhang, einzugrünen. Mindestqualität: 5 Triebe, 100-150 cm.

14. Schutz des Bodens § 202 BauGB

Der Oberboden muss abgeschoben und fachgerecht gelagert und wiedereingebaut werden. Humus Mieten dürfen nicht höher als 2m sein. Bei einer Lagerungsdauer von mehr als 4 Wochen sind diese zu begrünen und zu mähen

(siehe BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

15. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen mit Geh-, und Leitungsrechten für einen Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Daisendorf festgesetzt.

2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

2.6 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Silberberg III“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

ausgefertigt
Daisendorf, den 01.04.2014

gez. F. Lemke

Bürgermeister Frank Lemke

3. HINWEISE

3.1 DENKMALPFLEGE

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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.2 ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.3 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zum Freiräumen der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

3.4 ERHALTUNG DER TRADITIONELLEN STREUOBSTSORTEN

Zur Förderung der Erhaltung der traditionellen Streuobstsorten im Bodenseekreis wird empfohlen bei der Bepflanzung der Grundstücke auf standortgerechte Sorten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landratsamtes Bodenseekreis zurückzugreifen. Die Pflanzliste kann im Internet unter <http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/apfelsorten.html> abgerufen werden.

3.5 BAUGRUND

Auszug aus dem Baugrundgutachten der HPC AG, Ravensburg:

Der Lageplan mit den Aufschlusspunkten ist in der Anlage zum Textteil des Bebauungsplans enthalten.

„Auf dem Untersuchungsgelände wurde bei den Bohrungen RKS 1, 2, 3 und 5 ein schluffigsandiger, schwach kiesiger humoser Oberboden mit einer Mächtigkeit von ca. 0,2 bis 0,8 m aufgeschlossen. Bohrung RKS 4 und 6 wurden auf befestigten Flächen niedergebracht und weisen im oberen Bereich bis ca. 80 cm kiesige, sandige Auffüllungen (Asphalt und Ziegelreste) auf. Am Ostrand der Untersuchungsfläche wurde in 2 m tiefer Schurf zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit hergestellt. In diesem Bereich liegt eine ca. 1 m mächtige Auffüllung mit umgelagertem natürlichem Bodenmaterial vor. In RKS 1 und SG 1 wurde darunter lokal Schluff mit wechselnden Sand und Kiesanteilen angetroffen. Der Schluff reicht bis in eine Tiefe von 3,3 m. Unterlagert wird der Oberboden und die Auffüllung im untersuchten Bereich von Moränensand mit wechselnden Anteilen von Schluff, Steinen und Kies. Unter Grund- und Schichtwassereinfluß fließen diese Böden aus. Grundwasser wurde nicht erbohrt.“

Bei Verkehrsflächen werden Zusatzmaßnahmen wie z.B. Bodenverbesserung mit Kalk oder Bodenaustausch (30cm) empfohlen. Im Bereich von Leitungsgräben ist zumindest temporär mit Schichtwasser zu rechnen. Bei tieferem Aushub und unterhalb des Wasserstands oder bei auftretendem Schichtwasser ist bei Leitungsgräben und Baugruben ein Verbau mit offener Wasserhaltung vorzusehen.

Bei geringen bis mittleren Lasten können Gebäude mit Hilfe einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden. Eine gezielte Untersuchung für Gründungsmaßnahmen im Zuge konkreter Bauwerksplanungen wird aufgrund des inhomogenen Untergrundaufbaus empfohlen, um die Gründung für den konkreten Fall zu optimieren. Bei einer Unterkellerung werden eine Drainage und eine Abdichtung notwendig. Baugrubensohlen sind aufgrund der Empfindlichkeit gegen Wasserzutritt und Frost nicht befahrbar, was einen Aushub vor Kopf notwendig macht. Sie sind mit einer zahnlosen Baggerschaufel abziehen und sofort mit Sauberkeitsschicht / Trag-schicht abzudecken.“

3.6 GRUNDWASSERSCHUTZ

„Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.“

3.7 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.

3.8 BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDICHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3.9 TELEKOMMUNIKATION

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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Adolph-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.10 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

Folgende Brandschutzvorschriften sind einzuhalten:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung und § 2 (1-4) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO).
- DVGW-Arbeitsblatt W405, in Verbindung mit § 2 (5) der der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

3.11 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind geschlossene Leuchtentypen mit einer konzentrierten, streulichtarmen Ausleuchtung zu verwenden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Daisendorf am 31.03.2014 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Silberberg III - Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 13.03.2014 maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a. Baukörper

- Die Baukörper sind in weitgehend rechteckiger, längsgestreckter und geschlossener Form zu erstellen.
- Gebäudeecken ohne Abstützung sind unzulässig.
- Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

b. Dachform / Dachneigung

Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- Satteldächer (SD): 12° - 42° Dachneigung,
- Walmdächer (WD): 12° - 42° Dachneigung,
- Pultdächer (PD): 12° - 42° Dachneigung,

Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garagen sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

c. Dachaufbauten / Dacheindeckung

Dacheindeckung

- Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es wird empfohlen naturrote, braun engobierte, ziegelbraune Materialien zu verwenden. Blaue, gelbe und grüne Ziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.
- Intensive und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten

- Zulässig sind für Satteldächer und Walmdächer:
 - Schleppgaupen
 - Giebelgaupen mit Satteldach
- Die Gesamtlänge aller Gaupen und Dacheinschnitte einer Dachseite darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Als seitlicher Abstand der Gaupe zum Ortgang sind mind. 2,0 m und zwischen den Einzelgaupen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der Ansatzpunkt der Gaupen muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.

d. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

- Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie von Carports und Garagen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig.
- Bei geneigten Dächern muss die Unterkonstruktion dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

e. Doppelhäuser

- Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Dachdeckung einheitlich zu wählen
- First- und Traufhöhe sind aufeinander abzustimmen.

f. Fassadengestaltung

- Zulässig sind.
 - Putzfassaden
 - Holzschalungen z.B. Deckel- und Deckleistenschalung
 - Einfache Ständerkonstruktionen
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metallpaneelen sowie glänzende und glasierte Materialien.

- Größere ungegliederte und tür- bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind zu begrünen.

g. Farbgestaltung

- Glänzende Farben, Lacke und Ölfarben sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf zulässig.

3. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

a. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Wegeflächen, Hof- und Stellplatzflächen und sonstige Belagsflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

b. Einfriedungen

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.
- Zur Vermeidung von Unfallgefahren wird an Kreuzungen und Einmündungen die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.
- Zur Vermeidung von Unfallgefahren beiderseits der Grundstücksein- und -ausfahrten in den Straßenraum dürfen blickdichte Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen sind als transparente zwingend zu hinterpflanzende Drahtgeflechtzäune und / oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste im Anhang. Unzulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen oder Koniferen.
- Einfriedungen insbesondere auch Zäune sind ohne durchgängige Sockel zu gestalten, damit sie für Kleintiere durchlässig sind.

c. Freiflächen

- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen, entsprechend der Pflanzlisten im Anhang.

4. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Daisendorf vom 21.05.1996.

5. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

- Die natürliche Geländemodellierung ist weitgehend zu erhalten.
- Das Gebäude muss sich in seiner Grundrisskonzeption dem Gelände anpassen.
- Um das Einfügen in das vorhandene Gelände beurteilen zu können sind im Baugesuch Geländeschnitte mit den Übergängen zu den Nachbargrundstücken einzureichen.
- Die Höhe von Stützmauern ist auf max. 1,0 m beschränkt. Die restliche Höhe ist ggfls. abzuböschten.
- Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

4.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

4.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Silberberg III“ außer Kraft soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

ausgefertigt
Daisendorf, den 01.04.2014

gez. F. Lemke

Bürgermeister Frank Lemke

5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Daisendorf an der Straße „Waldweg“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 110, 118 und 119 (Straße) bzw. Teile davon. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.



Abbildung: Lage des Plangebietes o.M, Quelle: google maps, 03.07.2013

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Daisendorf profitiert in ihrer Bevölkerungsentwicklung von der Nähe zum Bodensee. Es besteht eine beständige Nachfrage nach Wohnraum vor allem in dem Segment Einzel- und Doppelhäuser. Der Bedarf setzt sich aus der Nachfrage bereits ansässiger Bevölkerung und aus einem Zuzugspotential aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde zusammen.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes am Waldweg soll sowohl der Eigenentwicklung der Gemeinde als auch einer moderaten Bevölkerungszuwanderung Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbaufläche am Ortsrand. Diese rundet die bestehende einseitige Bebauung der Straße „Waldweg“ nach Norden ab.

5.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.3.1. Regionalplan Bodensee - Oberschwaben

Daisendorf ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Regionalplan dargestellt. Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet. Weitere Darstellungen zum Plangebiet selbst sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Regionaler Grünzug.

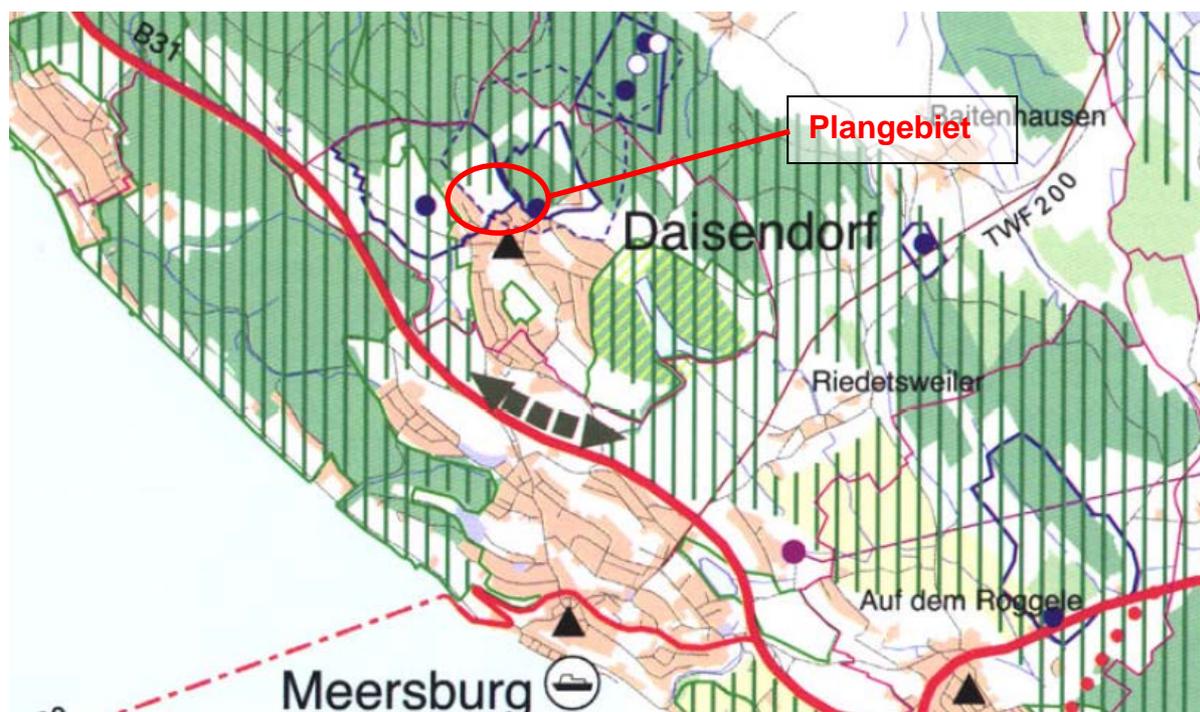


Abbildung: Ausschnitt Regionalplan 1996 des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, o.M.:
Wichtigste Darstellungen - rosa: Siedlungsflächen Wohn- und Mischgebiete, grüne Schraffur: Regionaler Grünzug; grauer Pfeil: Grünzäsur; blaue Umrandung u. blauer Punkt: Wasserschutzgebiet mit Quelfassung; schwarzes Dreieck: Gemeinde mit Eigenentwicklung; Rot dargestellt die Lage des Planbereichs

5.3.2. Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg mit den Gemeinden Uhdingen-Mühlhofen, Daisendorf, Meersburg, Stetten und Hagnau, als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Nördlich angrenzend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft sowie ein Regionaler Grünzug. Teile der Landwirtschaftlichen Nutzflächen werden einem potentiellen Flächenpool gem. Landschaftsplan zugeordnet.

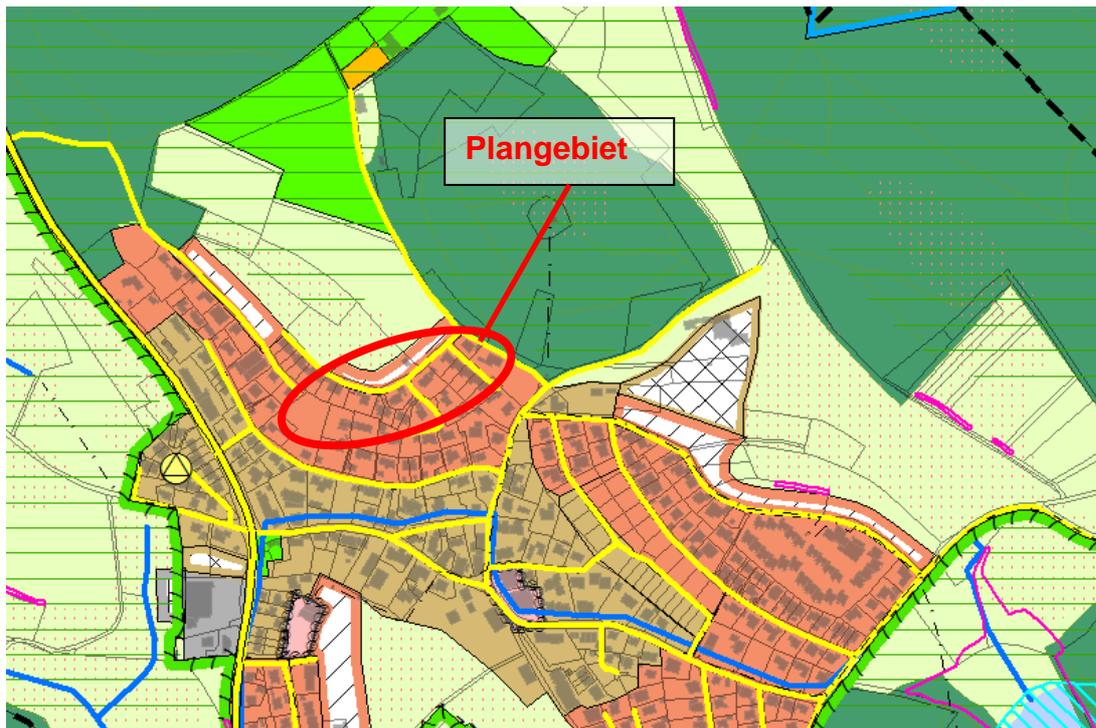


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg, o.M.

Landschaftsplan

Der Streuobstbestand nördlich des Plangebietes wird als erhaltenswerte, wertvolle Landschaftsstruktur dargestellt. Ergänzend wird angeregt den Ortsrand durch eine Eingrünung aufzuwerten.

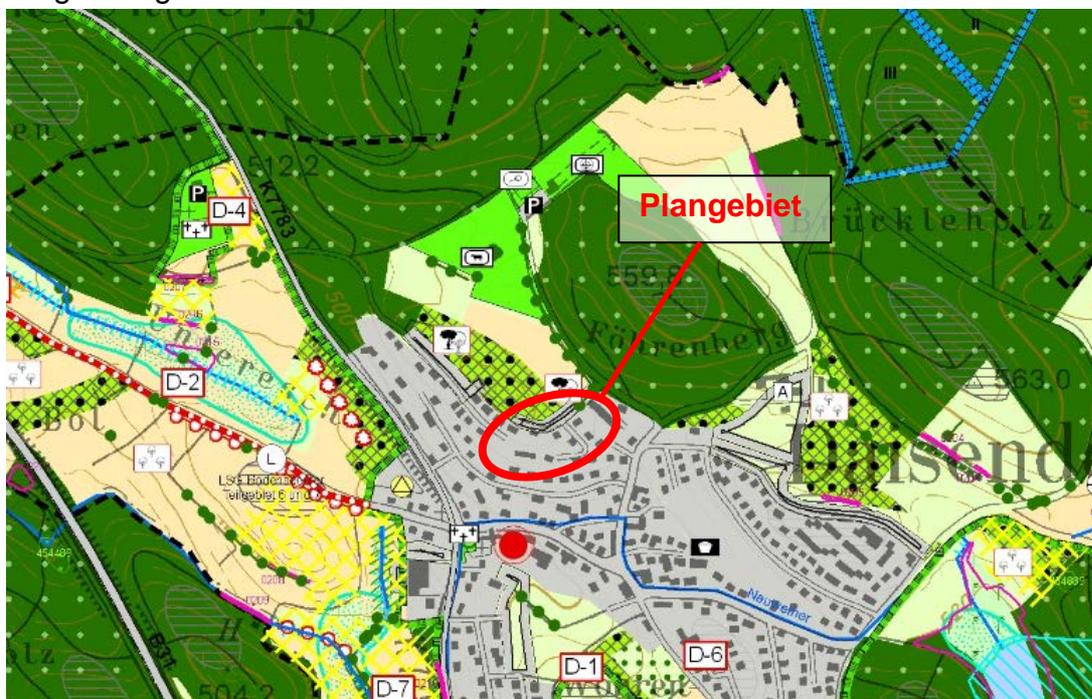


Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg, o.M.

Landschaftsökologische Bewertung:

Die im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan erstellte landschaftsökologische Bewertung der potenziellen Wohnbauflächen kommt für das Plangebiet zu dem Ergebnis, dass eine sensible Bebauung möglich ist. Der Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden als mittel eingestuft. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als hoch eingestuft.

5.4 BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Waldweg“. Es ist ca. 0,3 ha groß. Das Areal grenzt im Nordwesten an einen Streuobstbestand und im Nordosten an Ackerflächen. Östlich der Schützenstraße liegt der Walddistrikt Fehrenberg. Zwischen dem eigentlichen Wald und der Schützenstraße befindet sich auf Flurstück 126 ein verwildertes Gartengrundstück. Im Süden und Südosten grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Silberberg“. Das Areal selbst wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Teilbereich besteht eine Grünlandnutzung mit Streuobstbestand. Im nordwestlichen Teilbereich besteht eine Ackerfläche. Auf der Fläche ist unmittelbar an der Straße Waldweg ein Schuppen vorhanden.

Das Plangebiet liegt am Hang und steigt nach Norden bzw. Nordwesten an. Im Gebiet sind keine Biotope oder andere Schutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet kann über die bestehenden Straßen „Waldweg“ und Schützenstraße erschlossen werden. Die vorhandenen Querschnitte, Einmündungs- und Kurvenradien sowie die Wendemöglichkeiten sind ausreichend.



Abbildung: Luftbild mit dem Geltungsbereich, o.M.



Waldweg mit vorhandenem Parkstreifen,



Blick auf das bestehende Nebengebäude und den
Waldweg Richtung Schützenstraße



Streuobstbestand am Waldweg



Erschließungs- u. Böschungssituation am Waldweg

Quelle: Planstatt Senner, 09.07.2013

5.5 PLANUNG

5.5.1. Planungsziel

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung Einzel- und Doppelhäusern vorwiegend für die Eigenentwicklung der Gemeinde.



Abbildung: Bebauungskonzept, Planstatt Senner, August 2013, o.M.

5.5.2. Nutzung der Grundstücke

Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vier Doppelhäuser und ein Einzelhaus vorgesehen. Entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft ist talseitig ein zweigeschossiges Erscheinungsbild beabsichtigt. Aufgrund der bestehenden Topographie ist aus diesem Grund eine Bauweise gewählt worden, die Hangseitig mit zwei Fensterbändern und einem Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Denn die erstellten Schnitte verdeutlichen, dass die Hanggeschosse rein baurechtlich zum Teil als Vollgeschosse zu beurteilen sind. Die Gebäude sind traufständig zur Erschließungsstraße, dem Waldweg, ausgerichtet. Eine Ausnahme ist das Gebäude an der Einmündung Waldweg – Schützenstraße. Dieses Gebäude ist traufständig zur Schützenstraße orientiert.

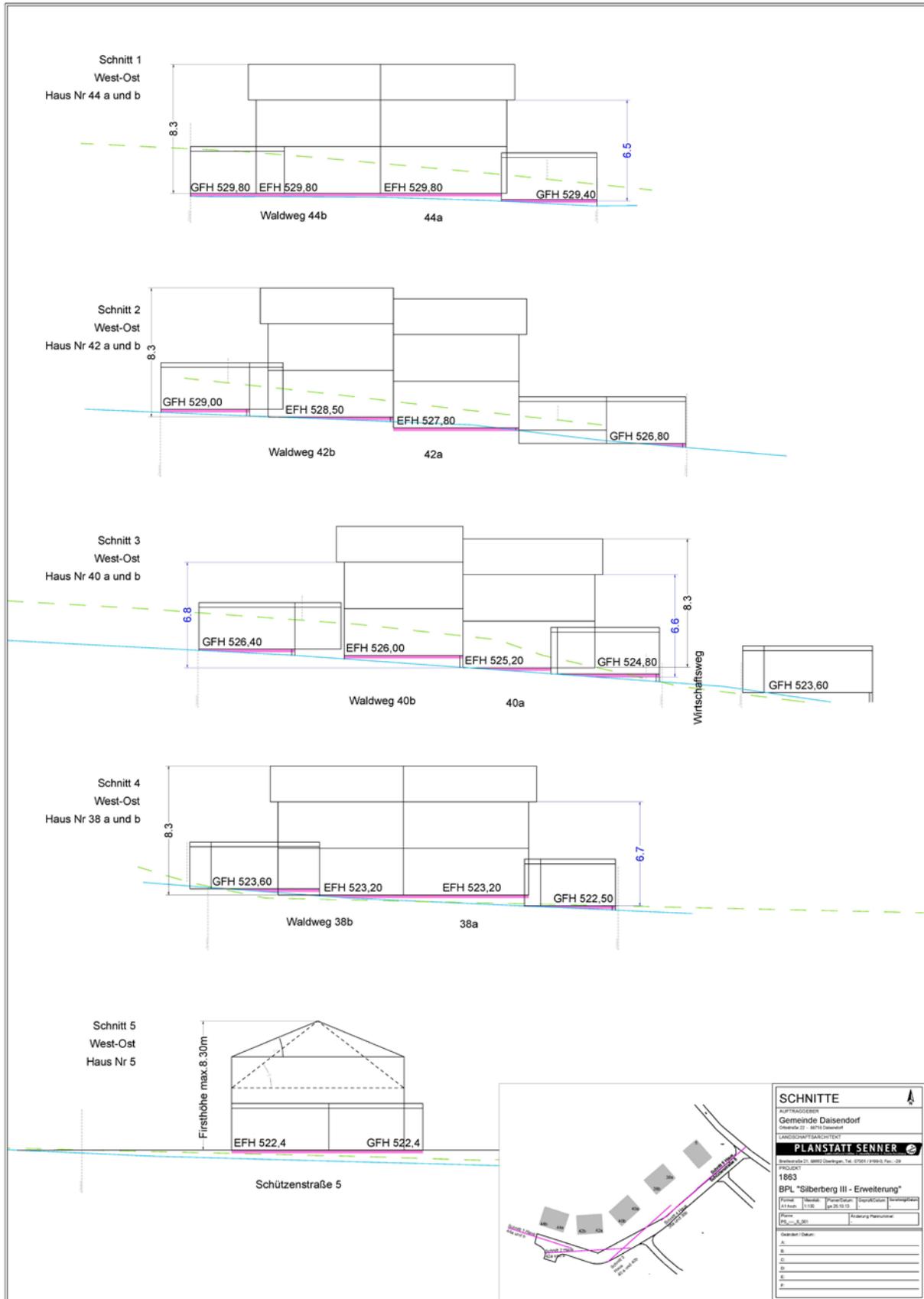


Abbildung: Gebäudeschnitte, Planstatt Senner, November 2013, o.M.

Die Gemeinde setzt im Geltungsbereich des BPL „Silberberg III – Erweiterung“ bewusst eine Gebäudehöhe (gemessen von der EFH) von 8,30 m sowie zwei Vollgeschosse fest. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist von einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von max. 7,50 m ausgegangen worden. Wichtige Regelung war, dass das Hang- und Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss werden durfte. Die konkreten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bezogen auf NormalNull (NN) waren noch nicht ermittelt worden. Entsprechend der üblichen Vorgehensweise wäre die EFH so definiert worden, dass das Erdgeschoss das erste Vollgeschoss ist. D.h. die EFH hätte in Teilen deutlich über dem Straßenniveau gelegen. Die weitere Überarbeitung der Planung insbesondere die Ausarbeitung der Schnitte hat gezeigt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes kein klassisches Hanggeschoss entstehen wird. Im Gegenteil rein baurechtlich sind die unteren Geschosse weitgehend als Vollgeschosse zu beurteilen. Daraufhin ist die EFH konsequent auf das Straßenniveau bezogen worden. Auf die Festsetzung, dass das Hanggeschoss kein Vollgeschoss werden darf wurde in der Folge verzichtet. Bei einer Gegenüberstellung dieser Parameter ergibt sich, dass im Bereich der Gebäude 40a bis 44b die EFH in Anlehnung an das Straßenniveau deutlich tiefer liegt, als sie ansonsten gelegen hätte. In den ebeneren Bereichen (Gebäude Waldweg 38a und b und Schützenstraße 5) unterscheidet sich die EFH kaum. Damit sind die Gebäude Waldweg 40a bis 44b bezogen auf NN in etwa gleich hoch und die Gebäude Waldweg 38a und b und Schützenstraße 5 ca. 80 cm höher.

Der Bebauungsplan setzt mit der EFH, der Firsthöhe, der Zahl der Vollgeschosse, der Art der Haustypen, der Dachneigung und der Baufenstergröße die wesentlichen Eckpunkte bezüglich des Erscheinungsbildes fest und sorgt so dafür, dass das Erscheinungsbild der Gebäude im Gebiet Silberberg III – Erweiterung mit zwei Fensterbändern und einem Dach, im Wesentlichen dem der Gebäude in der Nachbarschaft entspricht. Gleichzeitig ist es Wunsch des Plangebers den zukünftigen Bauherren größere Gestaltungsfreiheit z.B. in Bezug auf die die Dachformen und Dachneigungen einzuräumen. Unter Abwägung aller Belange ist hier ein Kompromiss entwickelt worden der die unterschiedlichen Interessen ausreichend würdigt. Insbesondere die Höhenbegrenzung der Gebäude und die Vorschriften zu Bepflanzung tragen zur ortstypischen Einbindung des Siedlungsrandes bei. Eine bauliche Entwicklung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirkt immer eine Verschiebung des Siedlungsrandes in den Freiraum und damit eine gewissen Trennung. In diesem Fall handelt es sich lediglich um die Erweiterung der Siedlung um eine Bauzeile. Bestehende Fußwegeverbindungen in die umgebende Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Die sich durch die Bebauung ergebenden Veränderungen sind für die bisherigen Anwohner aus Sicht des Plangebers hinnehmbar.

Die jetzt geplante Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern liegt nördlich der bestehenden Siedlung – eine Beeinträchtigung in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung liegt nicht vor. Zu dem ist zu beachten, dass die Wünsche und Bedürf-

nisse der Bauherren sich weiterentwickeln und die Gemeinde Daisendorf, mit dem Ziel ein interessanter Wohnstandort zu bleiben diese Entwicklungen aufnimmt.

Erschließung

Verkehr:

Das städtebauliche Konzept sieht vor das Baugebiet über die vorhandenen Straßen zu erschließen. Von der Ortsmitte Daisendorf erfolgt die Zufahrt zum Baugebiet über die Straßen Am Fehrenberg und die Schützenstraße. Der Waldweg selber ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. In der ganzen Gemeinde wird seit langem bewusst mit schmalen Straßenquerschnitten gearbeitet. Dies trägt dazu bei die Geschwindigkeit erheblich zu reduzieren. Das in Folge dieser Strategie im Begegnungsfall auch Seitenstreifen überfahren werden müssen wird von der Gemeinde in Kauf genommen. Bei einer vorsichtigen Fahrweise bestehen im Allgemeinen keine Bedenken für die Fahrzeuge. Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Belastungen während der Bauzeit sagt die Gemeinde zu, vor Beginn der Erschließungsarbeiten und nach Abschluss dieser den Zustand der Schützenstraße, zwischen den Straßen Am Fehrenberg und dem Abzweig Waldweg zu dokumentieren und entsprechende Schäden zu beseitigen. Insgesamt werden die Vorteile der schmalen Fahrbahnen bezüglich der Geschwindigkeit von der Gemeinde höher bewertet als die Nachteile durch ein evtl. notwendiges Überfahren der Seitenstreifen im Begegnungsfall.

Waldweg und Schützenstraßen werden im Geltungsbereich als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Bestand sind vier öffentliche Stellplätze vorhandenen. Diese werden erneuert. Vier weitere neue Stellplätze werden gebaut. Nach Umsetzung der Planung stehen somit acht straßenbegleitende öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Damit werden im öffentlichen Raum ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Der Waldweg ist eine Stichstraße. Er endet mit einer Wendeanlage, die von 3-achsigen Fahrzeugen befahren werden kann.

Zur Sicherstellung der Erschließung der hinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg – ausgewiesen. Der Wirtschaftsweg wird mit einer wassergebundenen Decke hergestellt. Damit entspricht er dem ortstypischen Erscheinungsbild von Wirtschaftswegen.

Der ruhende Verkehr wird, wie in Wohngebieten üblich, auf den privaten Grundstücken untergebracht. In der Planzeichnung sind ausreichend große Flächen vorgesehen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Daisendorf reagiert auf den im ländlichen Bereich generell höheren Motorisierungsgrad und bestimmt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück anzulegen sind. Die Bebauungsstruktur mit Doppel- und Einzelhäusern sorgt dafür, dass außer den erforderlichen Stellplätzen noch weitere angelegt werden können. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Druck in Folge der neuen Bebauung auf die öffentlichen Stellplätze gering sein wird. Der von Seiten der Anwohner angeführte Bedarf an öffentlichen Stellplätzen

resultiert im Wesentlichen aus der dichten Reihenhausbebauung der siebziger Jahre. Ergänzend zu den heute auf öffentlichen Flächen angelegten Stellplätzen sind im öffentlichen Straßenraum Besucherstellplätze angeordnet. Heute sind bereits 4 Besucherstellplätze vorhanden, zukünftig werden es 8 sein. Dem Wunsch der Anwohner, mehr öffentliche Stellplätze anzubieten, wird somit entsprochen. Eine Mehrung der auf öffentlichen Flächen hergestellten Stellplätze ist Ziel des Bebauungsplans. Die bisher genutzten Flächen auf den privaten landwirtschaftlichen Grundstücken fallen dabei nicht ins Gewicht, da diese als öffentlich nutzbare Flächen nicht dauerhaft gesichert waren. Auch die Ausstattung und der Komfort der öffentlichen Stellplätze, die jetzt hergestellt werden geht deutlich über den der bisher genutzten Grundstücksstreifen hinaus.

Die Verkehrszunahme auf der Schützenstraße durch max. 9 Gebäude bzw. 10 Wohnungen die im Rahmen des Bebauungsplans zulässig werden wird wie folgt bewertet. Durchschnittlich werden pro Tag 3,3 Wege zurückgelegt. Wir gehen davon aus, dass in jedem Gebäude eine 4köpfige Familie wohnt. Die Erwachsenen legen alle Wege mit dem Auto zurück, die Kinder hingegen als Mitfahrer, mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Es ergeben sich zusätzlich 66 Pkw-Fahrten pro Tag. Hinzukommen sonstige Fahrten wie Besucherfahrten mit 0,25 Fahrten pro Wohnung; Fahrten im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung mit einem Ansatz von 0,2 Fahrten pro WE; und sonstige Fahrten mit einem Ansatz von 0,5 Fahrten pro WE. Also sind rund 10 Fahrten pro Tag dazu zurechnen. In der Summe sind 76 Pkw-Fahrten pro Tag anzusetzen ohne eine Unterscheidung nach Quell- und Zielverkehr.

Die tageszeitliche Verteilung der Fahrten lässt sich gemäß den Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 05) wie folgt verallgemeinern. In der morgendlichen Spitzenstunde verlassen etwa 10% und in der nachmittäglichen Spitzenstunden etwa 5% des Gesamtverkehrs das Gebiet (Quellverkehr), während 5% in der morgendlichen Spitzenstunde und 10% in der nachmittäglichen Spitzenstunde in das Gebiet zurückkehren (Zielverkehr).

	Tagesaufkommen	Morgendliche Spitzenstunde		nachmittägliche Spitzenstunde	
		Quellverkehr 10%	Zielverkehr 5%	Quellverkehr 5%	Zielverkehr 10%
	Beide Richtungen (Kfz/24h)	Eine Richtung (Kfz/Sph)	Eine Richtung (Kfz/Sph)	Eine Richtung (Kfz/Sph)	Eine Richtung (Kfz/Sph)
BPL	76	3,8	1,9	1,9	3,8

Gerundet ergibt sich damit ein morgendlicher und nachmittäglicher Verkehrszuwachs in der jeweiligen Spitzenstunde von 6 Pkw.

Die Zunahme ist auf dem hier diskutierten Straßenstück der Schützenstraße (zwischen Waldweg und Am Fehrenberg) mit der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme und der gewollten geringen Geschwindigkeit aus Sicht des Plangebers hinnehmbar.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen und Leitungen im Plangebiet und in den angrenzenden Quartieren.

Das Gemeindegebiet wird bisher überwiegend über ein Mischwassersystem entwässert. Die neueren Baugebiete wie z.B. Silberberg III werden gemäß Wassergesetz im modifizierten Misch- oder Trennsystem entwässert. Das heißt, dass dem bestehenden Mischwasserkanal nur das häusliche Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet zugeführt wird. Das Regenwasser wird über eine Versickerungsmulde an den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben. Die Auslegung des Beckens erfolgt gemäß ATV A 138 für ein 5-Jähriges Regenereignis.

Aus wirtschaftlichen Gründen können Kanalnetze jedoch nicht so ausgelegt werden, dass bei Regen ein absoluter Schutz vor Überflutungen gewährleistet ist. In der Europäischen Norm DIN EN 752 sind daher Zielgrößen für einen angemessenen Entwässerungskomfort definiert. Eine Überflutung in Wohngebieten sollte demnach statistisch höchstens einmal in 20 Jahren auftreten.

Für die Rückstausicherheit bei Gebäuden (Einstau Kanalnetz bis Straßenoberkante) ist gemäß DIN 1986 bzw. DIN EN 12056, (Grundstücksentwässerung) der Hausbesitzer selbst verantwortlich.

Eine Ursache für die rechnerisch hydraulische Überlastung einzelner Kanalhaltungen ist eine gegenüber der ursprünglichen Bemessung erhöhte Regenspende sowie die Vorgabe der DIN EN 752, Kanalnetze mit einer Häufigkeit mit $n=0,5$ anstatt früher mit $n=1$ zu bemessen. Grundsätzlich gelten sowohl nach DIN EN 752 als auch nach DWA – A 118 die gleichen Anforderungen für bestehende wie auch für neue Kanalnetze. Der Unterschied ist, dass die Anforderungen bei Neuplanungen sofort umgesetzt werden müssen und können, während dies bei bestehenden Netzen als längerfristiges Ziel zu interpretieren ist.

Die zur Gemeinderatssitzung am 31.03.2014 als Tischvorlage vorliegende Ergänzung des Abwägungs- und Entscheidungsvorschlags zum Bebauungsplanverfahren Silberberg III – Erweiterung vom IB Marschall und Klingenstein stellt die Ergebnisse der hydraulischen Berechnung sowie der Abstimmungen mit dem Landratsamt Bodenseekreis dar. Im Ergebnis soll der Kanalabschnitt im Stichweg des Waldwegs durch einen sogenannten Bypass durch die Schützenstraßen entlastet werden. Im weiteren Verlauf des Kanalnetzes besteht im Verlauf der Straße Döbele ein weiterer

Engpass, der durch eine bauliche Maßnahme behoben werden soll (siehe auch Anlage).

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird einer zentralen Versickerungsmulde zugeleitet. Entsprechende Leitungsrechte für einen Regenwasserkanal sind vorgesehen. Die Mulde ist aufgrund der günstigen Topographie im Bereich der Einmündung Schützenstraße – Waldweg in einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich kein geeigneter Vorfluter an den der notwendige Überlauf angeschlossen werden kann. Der Überlauf wird somit an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Bepflanzung

Entlang der Straße „Waldweg“ ist eine Baumreihe vorgesehen. Diese greift die bereits vorhandene Baumreihe auf und führt sie weiter.

Das Baugebiet soll zur freien Landschaft durch die Pflanzung von Sträuchern als Hecken oder in Gruppen eingegrünt werden. Ziel ist eine ortstypische Eingrünung des Gebietes.

5.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gleichzeitig mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Ziel ist es einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude, Verkehrsanlagen und Parkplatzflächen zu schaffen der sicherstellt, dass geplante Nutzung sich in die Umgebung einfügt. Wichtig ist eine ortstypische Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft. Um einen einheitliche und harmonische Gestaltung von Doppelhäusern sicherzustellen sind besondere Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden.

5.7 UMWELTBERICHT - ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Gebietsbeschreibung

Nach der naturräumlichen Gliederung des Landes Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Nr.3) im Naturraum des „Bodenseebeckens“ (Nr. 31). Die Gemeinde Daisendorf liegt im Bodenseehinterland in 480 bis 550 Meter Höhe. Im Süden grenzt die Gemarkung Daisendorf direkt an Meersburg an. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Daisendorf und südwestlich des Fehrenbergs.

Das Plangebiet steigt im westlichen Abschnitt nach Nordwesten hin an, im östlichen Abschnitt ist das Gelände eben.

Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 0,5 ha ein Wohnbaugebiet vor. Auf der Fläche sollen Doppel-, und Einzelhäuser entstehen. Entsprechend der Bebauung in der Nachbarschaft ist eine Bauweise gewählt worden, die hangseitig mit zwei Fensterbändern und einem Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straßen „Waldweg“ und „Schützenstraße“.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Für die folgenden Schutzgüter ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Ökopunkten:

Pflanzen und Tiere	19.162	Ökopunkte
Boden	18.703	Ökopunkte
Landschaftsbild	4.093	Ökopunkte
GESAMT	41.958	Ökopunkte

Für die Schutzgüter Klima, Wasser und Kultur- und Sachgüter ist der Eingriff durch die Planung soweit minimiert, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Ein Teil des Kompensationsbedarfs wird von der bereits umgesetzten Ökokon-
tomaßnahme Ehbach-Renaturierung (Flst. 169,170,171 auf Gemeindegebiet Dai-
sendorf) mit 40.560 Ökopunkten abgezogen.

Der Restkompensationsbedarf von 1.398 Ökopunkten kann durch Anpflanzungen von Streuobstbäumen auf dem Flurstück 111 „Silberberg“ ausgeglichen werden. Aktuell ist auf dem Flurstück 111 eine Fettwiese, die durch seitliche Gehölze eingefasst ist, vorhanden. Durch Anpflanzung von Obstgehölzen kann diese Fläche ökologisch aufgewertet werden. Geplant für den Ausgleich sind insgesamt 16 Obstbäume aus dem Sortenerhaltungsprogramm der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis, die zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind (Pflanzlis-
te 4). Die zu pflanzenden Bäume sind durch Einzelpfähle zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die dingliche Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche zugunsten der Gemeinde ist bereits vollzogen.

Kompensationsfläche Bestand

Biotoptyp Bestand	Fläche [m ²]	Ökopunkte/cm	Ökopunkte
33.41 Fettwiese mitt- lerer Standorte	4.486	13	58.318

Kompensationsfläche Planung

Biotoptyp Bestand	Fläche [m ²]	Ökopunkte/cm	Ökopunkte
45.40 Streuobstwiese auf 33.41	4.486	19	85.234

Ökopunkte gesamt: 26.916

Nach Abzug des Restkompensationsbedarfs verbleiben 25.518 Ökopunkte. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen

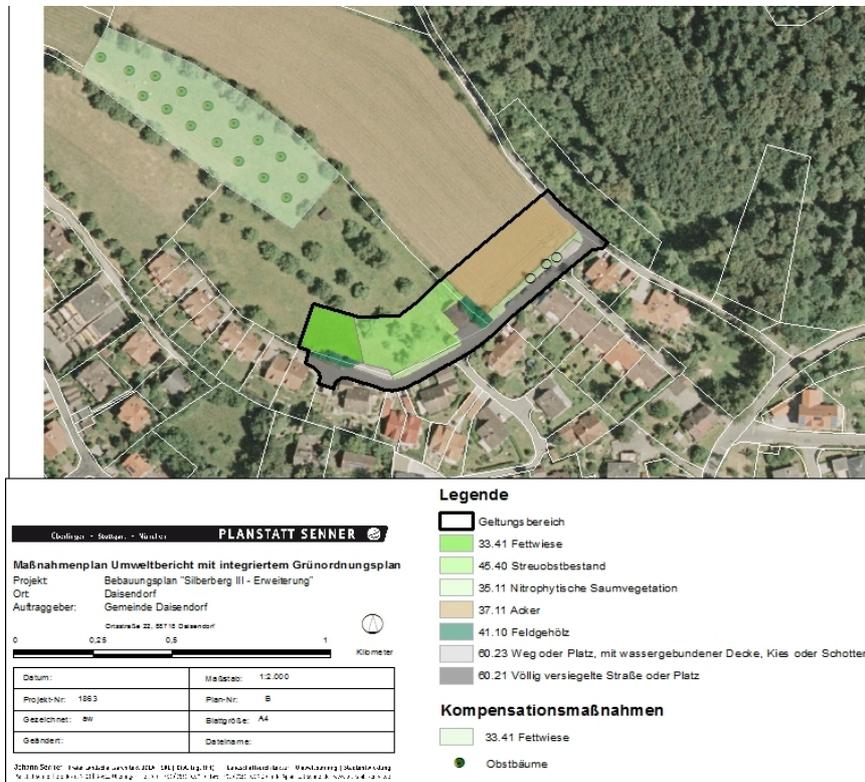


Abbildung: Kompensationsmaßnahmen auf Flst. 111

5.8 FLÄCHENBILANZ

Die geplanten Nutzungen werden in untenstehender Übersicht zusammengestellt:

Flächenbilanz		
	In m ²	In %
Allgemeines Wohngebiet	3.614	71
Öffentliche Grünfläche einschl. Retentionsfläche	199	4
Verkehrsfläche einschl. der vorhandenen Straßen (Waldweg und Schützenstraße), des Wirtschaftsweges und der Stellplätze	1281	25
Summe	5092	100

Daisendorf, den 01.04.2014.

gez. F. Lemke

Bürgermeister Frank Lemke

Überlingen, den 01.04.2014

gez. J. Senner

Landschaftsarchitekt Johann Senner

6. ANLAGEN

6.1 PFLANZLISTEN

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden

Pflanzliste 1:

Gehölze und Sträucher für gemischte Hecke

mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2: mittelkronige Bäume oder Streuobstbäume

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB 14-16)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus terminalis</i>	Elsbeere

Pflanzliste 2a: mittelkronige Bäume mit schlanker Wuchsform

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen (HmB 14-16)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Streuobstbäume: Bei der Verwendung von Äpfeln und Birnen sind Arten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis zu wählen.

Pflanzliste 3: öffentliche Grünfläche – Wieseneinsaat (von Acker in Grünland)

Fettwiese (vgl. Rieger-Hofmann)

Ansaatstärke ca. 2g/m²

Blumen 30%

Achillea millefolium	Schafgarbe
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Wiesen-Labkraut
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Medicago lupulina	Gelbklee
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Silaum silaus	Wiesen-Silge
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Tragopogon pratense	Wiesenbocksbart
Trifolium pratense	Rotklee

Gräser 70%

Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras
Dactylis glomerata	Gemeines Knäuelgras
Festuca nigrescens (rubra)	Horst-Rotschwengel
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Poa pratensis	Wiesenrispe
Trisetum flavescens	Goldhafer

6.2 ABWÄGUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSVORSCHLAG ERWEITERUNG SILBERBERG III ERGÄNZUNG

 **MARSCHALL & KLINGENSTEIN
INGENIEURGEMEINSCHAFT
FÜR TIEFBAU + VERMESSUNG**



Ingenieurvermessung
Kommunaler Tiefbau
Straßenplanung
Baulanderschließung
Kanaldatenbank
Eigenkontrollverordnung
Entwässerungsplanung

**Eisenbahnstraße 3
88069 Tettngang
Telefon 07542 / 5395-0
Telefax 07542 / 5395-20**



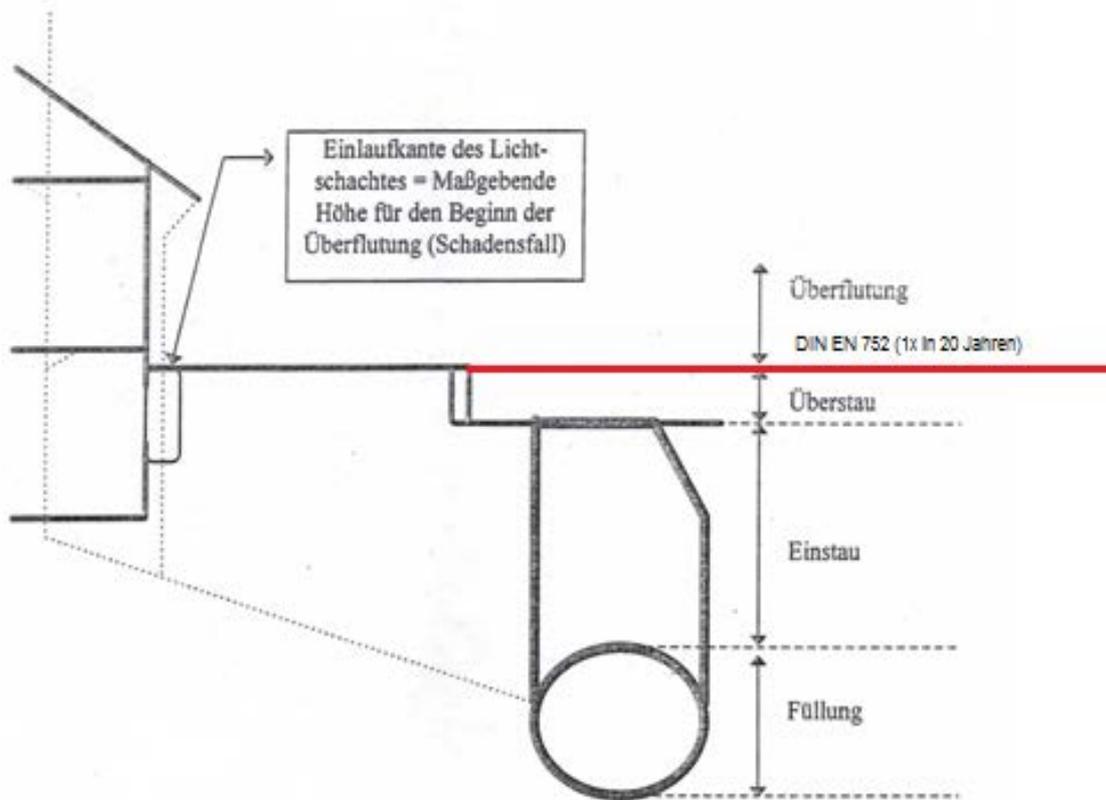
**Abwägungs- und Entscheidungsvorschlag
Erweiterung Silberberg III
Bebauungsplanverfahren**

Ergänzung

Aufgestellt: Tettngang, den 27.03.2014

MARSCHALL & KLINGENSTEIN
INGENIEURBÜRO

Schematische Definition der Betriebszustände im Kanalnetz



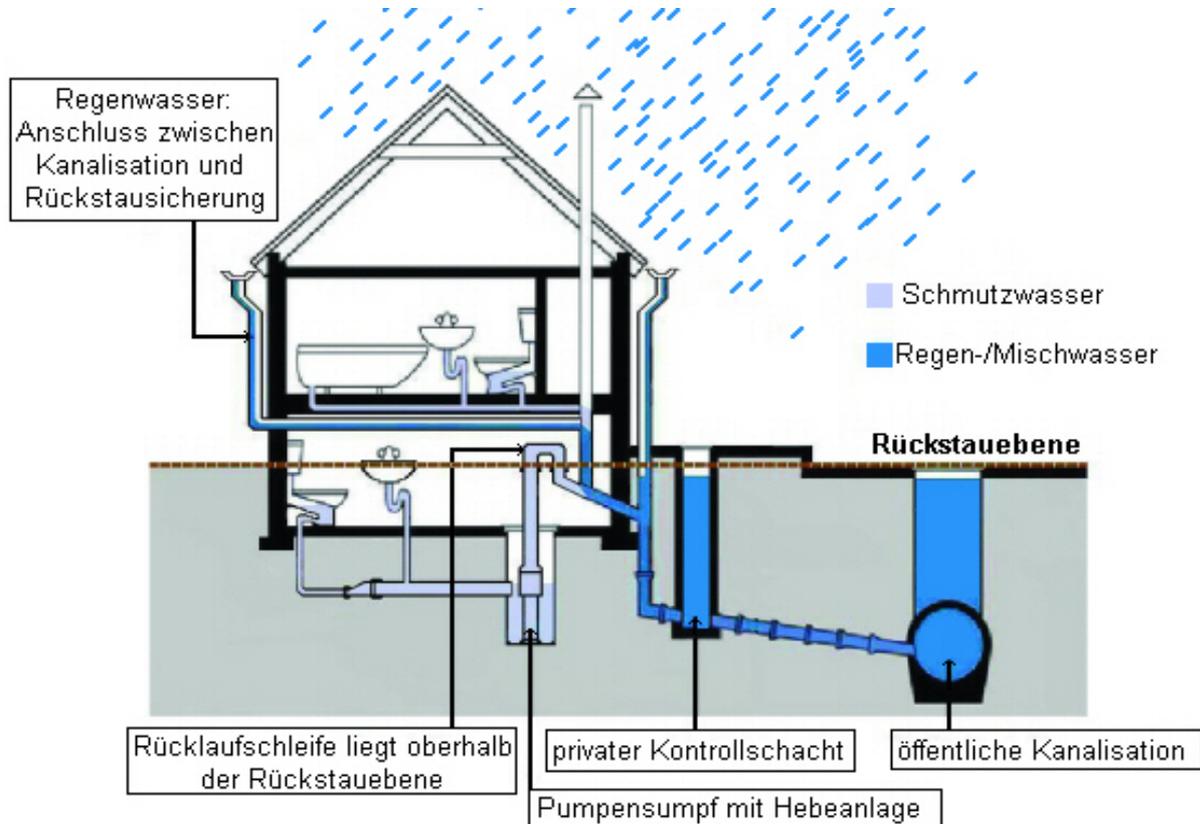
Empfohlene Überflutungshäufigkeiten nach DIN EN 752

Häufigkeit der Bemessungsregen (1-mal in „n“ Jahren)	Ort	Überflutungshäufigkeit (1-mal in „n“ Jahren)
1 in 1	Ländliche Gebiete	1 in 10
1 in 2	Wohngebiete	1 in 20
1 in 2	Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete: - mit Überflutungsprüfung, - ohne Überflutungsprüfung.	1 in 30
1 in 5		
1 in 10	Unterirdische Verkehrsanlagen, Unterführungen	1 in 50

Für Bemessungsregen dürfen keine Überlastungen auftreten

Für die Rückstausicherheit bei Gebäuden (Einstau Kanalnetz bis Straßenoberkante) ist der Hauseigentümer selbst verantwortlich.

Definition in der DIN 1986 bzw. DIN EN 12056, (Grundstücksentwässerung)



Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise

Über das Teileinzugsgebiet Waldweg liegen nun Berechnungen über die hydraulischen Verhältnisse des Kanalnetzes vor.

Eine weitere Sanierungsplanung sollte wie folgt aussehen:

A. Eliminierung des bestehenden hydraulischen Engpasses in den Haltungen

Im Döbele und Am Fehrenberg

- Durch dringenden Neubau der Teilstrecke „Im Döbele“.
- Die hydraulische Bewertung ergibt einen Nenndurchmesser von DN 400 (bisher nur DN 300 vorhanden) und beeinflusst das Abflussverhalten positiv.

B. Neubau eines Mischwasserkanals in der Schützenstraße

Die Entlastung der Kanalhaltungen im unteren Waldweg durch Abhängen der Mischwasserleitung DN 300 aus dem oberen Waldweg in den neuen Mischwasserkanal Schützenstraße bis Am Fehrenberg

Durch diese Maßnahmen können haftungsrechtlich Risiken der Gemeinde bezüglich Überflutungen nahezu ausgeschlossen werden.

Kostenbetrachtung

Kanalsanierung Im Döbele – AmFehrenberg

ca. 142 m Mischwasserkanal mit Anschluss der bestehenden Hausanschlüsse

Die Überprüfung weiterer infrastruktureller Sanierungen oder Erweiterungen sind in den Kosten noch nicht berücksichtigt, weil dies zum Zeitpunkt noch nicht erhoben wurde.

104.000 €

Neubau Mischwasserkanal Schützenstraße - Am Fehrenberg

ca. 160 m Mischwasserkanal

75.000 €

Aufgestellt in Abstimmung mit Bürgermeister Lemke: Tett nang, 27.03.2014



Bettina Schaut
Dipl.-Ing. (FH)

Bebauungsplan „Silberberg III - Erweiterung“, Daisendorf
Planstatt Senner

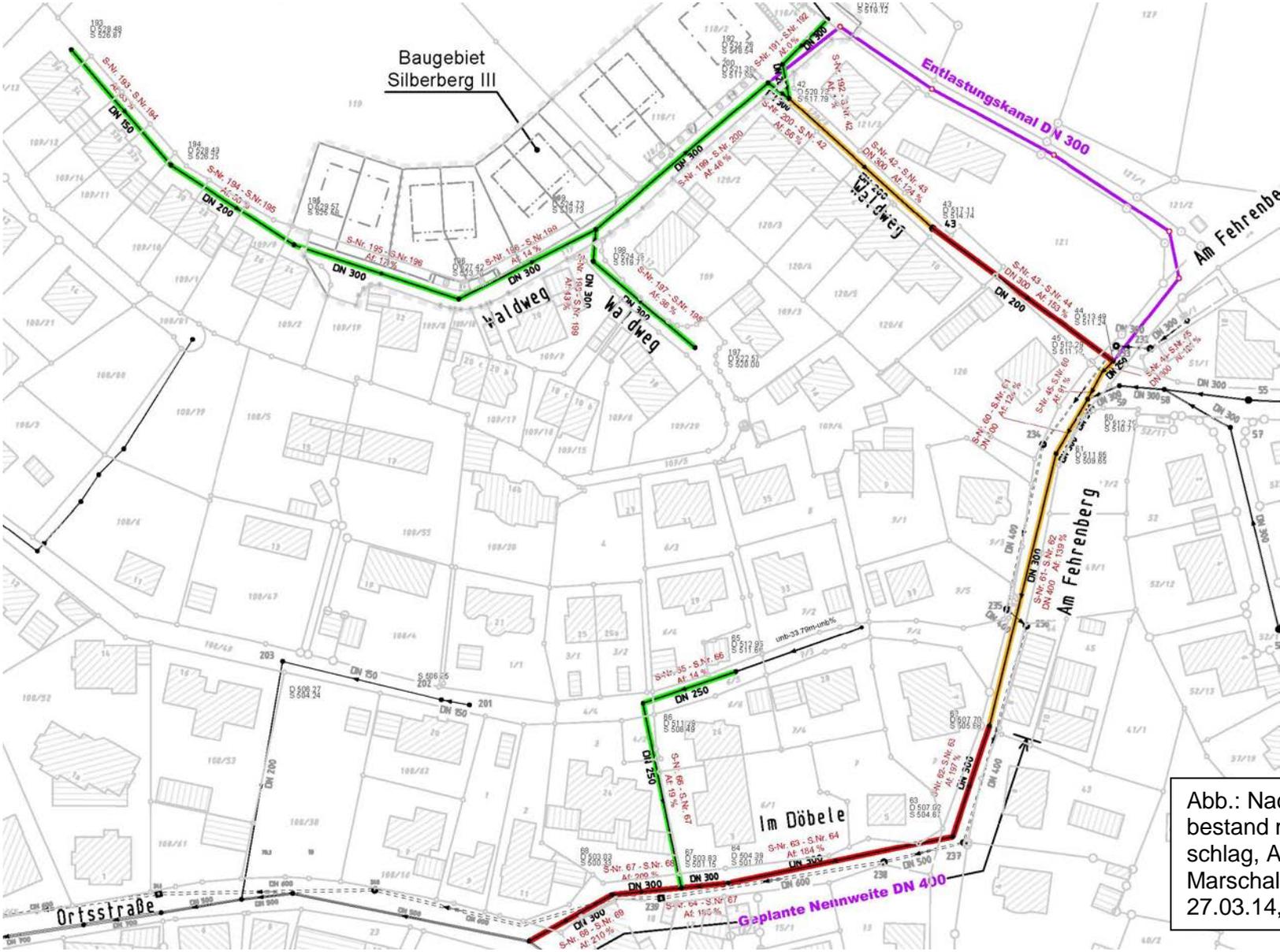


Abb.: Nachberechnung Kanalbestand mit Sanierungsvorschlag, Auslastungsplan, IB Marschall & Klingenstein, 27.03.14, o.M.

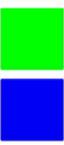
Zeichenerklärung

-----	Schmutzwasser
-----	Regenwasser
-----	Mischwasser

Schacht-Nummer = SNr.
Auslastungsfaktor = AF

	Auslastung \geq 150 %
	Auslastung 90 - 149 %
	Auslastung \leq 90 %

Grundlage Kanalbestand von "Stadtwerk am See"

9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2				
1				
0	Geplanter Entlastungskanal	27.03.2014	Schaut	Lang
Nr.	Änderung	Datum	Bearbeitet	Gezeichnet
Planverfasser:			Fertigung:	1
 MARSCHALL & KLINGENSTEIN B für Tiefbau - Vermessung - Geoinformation - Immobilienbewertung - Eisenbahnstraße 3, 88069 Tettnang Tel. 07542 / 5395-0, Fax 5395-20 - Hasenweidweg 21a, 88131 Lindau Tel. 08382 / 304 90 70 info@b-mk.de, www.b-mk.de			Anlage:	III.2
			Datum	Zeichen
Bauherr: Gemeinde Daisendorf Ortsstraße 22 88178 Daisendorf		bearbeitet	13.01.14	Schaut
		gezeichnet	13.01.14	Schmid
		geprüft		
Maßnahme: Nachberechnung Kanalbestand mit Sanierungsvorschlag		LAGEPLAN		
AUSLASTUNGSPLAN		BESTAND		
Aufgestellt:	Anerkannt:	Maßstab:	M 1:1000	
Tettnang, den 17.02.2014 MARSCHALL & KLINGENSTEIN INGENIEURGEMEINSCHAFT	Der Bauherr	Projekt-Nr.:	12517	
Plannummer: 12517-BE-2-2.PLT	Blattgröße: 0,2			
Ausgegeben La	Blattwinkel: 100,000 Gon			
Plotdatum: 27.03.14	Blattname: ABWASSERBEST			



6.3 LAGEPLAN BAUGRUNDGUTACHTEN

