

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (Gbl. S. 252)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) i.d.F.v.24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I. V. M. BAUNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO

Im **MD** sind Nutzungen nach § 5(2) Nr. 5 und Nr. 9 BauNVO unzulässig.

Im **MD** sind Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, §§ 1(5) + 1(6) BauNVO

Im **GE** sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 zulässig.

Im **GE** sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO unzulässig.

Im **GE** sind Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Im **GE** sind Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten § 9(1) 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen ist im MD auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

1.5 Zahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintragungen im Plan. Die angegebenen Zahlen sind Obergrenzen.

1.6 Wandhöhe

Wandhöhe (gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut) gemäß Eintragung im Plan. Die Werte sind Obergrenzen. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen ist die größte Wandhöhe maßgebend.

Bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (Garagen, Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO), müssen eine Wandhöhe von max. 3,5 m einhalten. Die Wandhöhe wird hier gemäß § 5(4) LBO ermittelt.

1.7 Sichtfelder 9(1) 10 BauGB

Die mit Planzeichen „Sichtfeld“ gekennzeichneten Flächen sind von jedem Sichthindernis ab einer Höhe von 70 cm freizuhalten.

2. Bauweise § 22(2) BauNVO

Es ist die offene Bauweise gemäß Planeinschrieb zulässig.

3. Leitungsrecht (Lr) (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die ausgewiesenen Leitungsrechte (Lr) sind je nach Planeintrag zugunsten der Versorgungsträger (V) oder zugunsten der Anlieger (AL) festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrecht (Lr) bezeichneten Flächen ist eine Bebauung und Bepflanzung nur eingeschränkt mit Einverständnis/Genehmigung der Begünstigten zulässig.

4. Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

4.1 Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig wird.

4.2 Auf den mit Planzeichen „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ bezeichneten Flächen sind unzulässig:

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind.
- Werbeanlagen aller Art

5. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze §9(1)Nr. 4 und 22 BauGB

5.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigem Belägen, z.B. als Pflaster ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt ins Gelände oder in die öffentliche Retentionsflächen.

6. Grünfestsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzgebot

6.1 Baumpflanzung

Auf den im Lageplan festgesetzten Pflanzgebieten für Bäume ist eine Pflanzung von einheimischen, großkronigen Laubbäumen oder Obsthochstamm-bäumen zur Einbindung in die Landschaft vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2m Stammhöhe und einer Stammumfang in 1m Höhe 14-16cm zu pflanzen. Es sind dabei Arten der entsprechenden Artenliste 1, Bäume und Artenliste 3, Obstbäume mit regionalem Herkunftsnachweis zu verwenden.

6.2 Strauchpflanzung

Innerhalb der durch Pflanzgebot „Feldhecke“ festgesetzten Flächen ist eine Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Sträuchern zur Einbindung in die Landschaft und zur Anlage einer naturnahen Feldhecke vorzunehmen. Bei der Bepflanzung ist zu berücksichtigen dass standortgerechtes einheimisches Pflanzmaterial aus verschiedenen Gehölzen mit regionalem Herkunftsnachweis verwendet wird. Zulässig sind Arten entsprechend Artenliste 1 bis 5. Das Pflanzgut soll mindestens die Qualität „2xv. 60-100 cm“ haben. Pro m² Fläche sind 1,5 Sträucher als abwechselnd breite, dichte Reihenpflanzung zu pflanzen.

Besondere Maßnahmen für Natur- und Landschaft

6.3 Streuobstwiese

Innerhalb den durch Planzeichen „Streuobstwiese“ festgesetzten Flächen ist zur Einbindung in die Landschaft ein Baumbestand als Streuobstwiese anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang ist eine Nachpflanzung vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2m Stammhöhe und einer Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm zu pflanzen. Es sind dabei Arten der entsprechenden Artenliste 3, Obstbäume mit regionalem Herkunftsnachweis zu verwenden.

6.4 Naturnahe Aue mit Retentionsflächen

Die Gestaltung einer natürlichen Aue mit Retentionsmulden entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben mit dem Ziel eines abwechslungsreich strukturierten Feuchtgebietskomplexes aus Feldgehölzen, Röhricht- und Großseggen-gesellschaften, Hochstaudenfluren sowie Feucht- und Nasswiesen. Bei der Bepflanzung ist zu berücksichtigen dass standortgerechtes einheimisches Pflanzmaterial aus verschiedenen Gehölzen mit regionalem Herkunftsnachweis verwendet wird. Zulässig sind Arten entsprechend Artenliste 4. Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mit 2m Stammhöhe und einer Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm zu pflanzen. Strauchpflanzen sollen mindestens die Qualität „2xv. 60-100 cm“ haben.

B. HINWEISE

1. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2. Erdwärme

Beim Bau von Erdwärmesonden müssen jedoch alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Nach der Erdwärmesonderkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet in einer Fläche der Kategorie 1: Untergrundverhältnisse für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis 200 m Tiefe hydrologisch günstig.

3. Geotechnik

Der Baugrund im Plangebiet kann lokal sehr heterogen aufgebaut (z. B. Schlufflinsen, Findlinge) und vor allem in der Niederung stark setzungsfähig sein. Bei geotechnische Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), ist dieser Aufschluss gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – 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 des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

5. Immissionsschutz Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Ausbringung von z. B. Dünger bzw. durch landwirtschaftliche Tierhaltung ist mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe haben Bestandsschutz. Die davon ausgehenden Immissionen und Lärmbelästigungen (z.B. durch landwirtschaftliche Maschinen) sind zu dulden.

6. **Anlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung**

Die Leitungen und Einrichtungen für die öffentliche Ver- und Entsorgung des Gebietes sind auch auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere sind Straßenbeleuchtungskörper und ihre Zuleitungen sowie Betonrückstützen des Straßenkörpers in einem Abstand von 0,50 m von der Straßenkante von jeweiligen Grundstückseigentümer zu akzeptieren.

7. **Bodenuntersuchungen**

Vom Ingenieurbüro Kugel Schlegel Wunderer aus Ravensburg wurden Baugrund- und Bodenuntersuchungen durchgeführt und ein Geotechnisches Gutachten Nr. 025/07/01/tk vom 29.08.2007 erstellt. Das Gutachten enthält Aussagen zum Baugrund, zu den Grundwasserverhältnissen und zu Bodenbelastungen mit nutzungsrelevanten Schadstoffen. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform

Als Dachformen sind gemäß Planeinschrieb zulässig:
Flachdach (FD), Satteldach (SD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung gemäß Angabe.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgaupen, Balkonüberdachungen, Vordächer etc.) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

1.2 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (= die addierten Breiten der Einzelgaupen) darf max. 1/2 der entsprechenden Dachlänge betragen. Folgende Maße sind einzuhalten:

- Mindestabstand der Gaupen zum Ortgang min. 1,50 m
- Mindestabstand der Gaupen zueinander 1,00 m

Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner 22° unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 LBO

2.1 Einfriedigungen

zulässig sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedigungen mit Stacheldraht.

Im GE sind zusätzlich Einfriedigungen als Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Pflanzliste im Bebauungsplan „Gewerbebetrieb Bernried“

Vorschlagslisten standortgerechter Arten für Pflanzungen im Planungsgebiet.
Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen.

1. Einheimische, standortgerechte Baumarten

Bergahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer	platanoides
Feldahorn	Acer	campestre
Gemeine Esche	Fraxinus	excelsior
Stiel-Eiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvatica
Eberesche	Sorbus	aucuparia
Winter-Linde	Tilia	cordata
Sommer-Linde	Tilia	platypyllos
Bergulme	Ulmus	glabra

2. Einheimische, standortgerechte Straucharten (für Feldheckenpflanzungen)

Feld-Ahorn	Acer	campestre
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Sal-Weide	Salix	caprea
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Haselnuß	Corylus	avellana
Seidelbast	Daphne	mezereum
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus
Liguster	Ligustrum	vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera	nigra
Schlehe	Prunus	spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana
Hunds-Rose	Rosa	canina
Kriech-Rose	Rosa	arvensis
Flaum-Rose	Rosa	tomentella
Gemeine Berberitze	Berberis	vulgaris

3. Hochstamm - Obstbaumarten

Bisterfelder Renette	Apfel	Goldprinz	Apfel
Bohnapfel	Apfel	Schöner von Boskoop	Apfel
Schweikheimer	Apfel	Josef Musch	Apfel
Transparent aus Croncels	Apfel	Jacob Fischer	Apfel
Jonathan	Apfel	Zabergäurennette	Apfel
Maunzenapfel	Apfel	Allgäuer Gravensteiner	Apfel
Jakob Lebel	Apfel	Ontario	Apfel
Berner Rosenapfel	Apfel	Teuringer Winterrambour	Apfel
Klarapfel	Apfel	Danziger Kant	Apfel
Salemer Klosterapfel	Apfel	Allgäuer Calville	Apfel
Krügers Dickstiel	Apfel	Cox Orange	Apfel
Goldparmäne	Apfel	Französische Renette	Apfel
Gewürzluiken	Apfel	Glockenapfel	Apfel
Lederäpfel	Apfel	Ravensburger	Apfel
Welschisner	Apfel	Wintertafelapfel	Apfel
Gold-Renette	Apfel	Grüner Stettiner	Apfel
Kickacher	Apfel	Landsberger Renette	Apfel
Olgaäpfel	Apfel	Roter Trierer Weinapfel	Apfel
Weinapfel	Apfel	Cullon Renette	Apfel
Goldrenette von Blenheim	Apfel		
Schweizer Wasserbirne	Birne	Firkenbirne	Birne
Luxemburger Mostbirne	Birne	Weitfelderbirn	Birne
Williams Christ	Birne	Alexander Lukas	Birne
Conference	Birne	Frühe Wilderbirn	Birne
Graubirne	Birne	Graue Jagdbirne	Birne
Deutsche Hauszwetschge	Zwetschge	Bühler Zwetschge	Zwetschge

Sowie alle standortgerechten, regionaltypischen Arten, die nach dem Streuobstprogramm gefördert werden.

Solange eine akute Gefährdung durch den Feuerbrand herrscht, sind alle Arten ausgeschlossen, die als besonders „Feuerbrand“-empfindlich gelten.

Aufgestellt:

Friedrichshafen, den 14.01.2008

Neukirch, den

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Schnell, Bürgermeister