

## **Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhof Schwackenreute West“**

### **I. Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (S 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

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

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO i.V. m. § 1(6) BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Mehr als 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Firsthöhenangabe.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

**3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**

Die Angaben über die max. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

**4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), die Dachneigung und der Firsthöhe festgelegt (siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan).

Erdgeschossfußbodenhöhe: (EFH): entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze. Eine tiefer liegende EFH ist zulässig.

Firsthöhe (FH): entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze, gemessen ab EFH bis Oberkante First in eingedecktem Zustand. Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

**5. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

**6. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (2) Bau NVO festgesetzt.

**7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

**8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)**

8.1 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 8.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Die Grundstückszufahrten erfolgen alle von der geplanten Erschließungsstraße.
- 8.4 Entlang der Bundesstraße gilt die gesetzliche Anbauverbotszone. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung sowie von baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

## **9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Sichtdreiecke sind grundsätzlich sowohl bei den Erschließungsstraßen als auch im Bereich privater Hofzufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freigehalten, auch ohne dass sie im Bebauungsplan extra ausgewiesen sind.

## **10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)**

Die Flächen für den öffentlichen Verkehr und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg, Feldweg) sind im Lageplan eingezeichnet.

## **11. Grünflächen (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)**

Öffentliche / private Grünflächen  
Zur Bundesstraße befindet sich innerhalb der 20 m Anbauverbotszone ein öffentlicher Grünstreifen.

### **11.1 Kompensationsmaßnahmen**

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Baumaßnahmen sieht der Umweltbericht den Erwerb von Ökopunkten aus dem Kompensationsverzeichnis des Landkreises Konstanz im erforderlichen Umfang vor.

## **III. örtliche Bauvorschriften**

### **1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

### **2. Gebäude - Fassaden (§ 74 (1) 1 LBO und § 11 LBO)**

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, nicht zulässig.

### **3. Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

Die Dachflächen sind mit einem nicht stark reflektierenden Bedachungsmaterial einzudecken.

Dachaufbauten sind zulässig.

#### **4. Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem best. Gelände sind nur bis max. 2,0 m zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder geschlossene Betonflächen hergestellt werden. Pflasterflächen sind in Splitt zu verlegen und einzusanden.

Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

#### **5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 20 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken zu dulden, Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind 30 cm zurück zu setzen. Sie dürfen jeweils 70 cm nicht überschreiten.

#### **6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO in Verb. mit § 20 NRG)**

Entlang der öffentlichen Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken zulässig. Es müssen dabei die in der Pflanzliste aufgeführten Heckenpflanzen verwendet werden. Es können auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Sockelmauern bodeneben (0 cm Mauerhöhe) auszuführen sind. Die Zaunhöhe darf 2 m nicht überschreiten (Sicht).

Die Vorderkanten von Einfriedigungen aller Art müssen 35 cm von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen zurückgesetzt werden, um einen freien öffentlichen Raum zu gewährleisten (entsprechend Schrammbord).

Hecken sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune, die sie überwachsen, gesichert werden.

Bei Zäunen ist ein Abstand von min. 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Gelände einzuhalten, um Kleintieren das passieren zu ermöglichen.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Für den Straßenverkehr freizuhalten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg freizuhalten. Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

#### **7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Das Erstellen von Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet ist generell nicht gestattet.

#### **8. Verwendung von stationären Geräten wie z.B. Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. (§ 74 (1) LBO)**

Bei der Errichtung von stationären Geräten ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten. Die Grenzwerte der Tabelle 1 des Leitfadens für das allgemeine Wohngebiet sind einzuhalten.

#### **9. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§74 (2) 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Aufstellfläche vor Garagen wird nicht angerechnet. Für den gewerblichen Bedarf sind je nach Nutzung ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge aller Art herzustellen.

#### **10. Grundstücksentwässerung (§74 (3) 2 LBO)**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal). Dabei wird das häusliche Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal dem Abwassersammler zugeleitet.

Das Regenwasser wird der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt und dem Regenklärbecken südlich der B 313 über die Regenwasserleitung zugeleitet. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kurzzeitigen, extremen Regenereignissen sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Erdbecken) mit den Versickerung vorzuschalten.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

#### **11. Altablagerung (§ 75 LBO)**

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen keine derzeit bekannten Altablagerungen.

### **IV. Hinweise**

#### **1. Anforderungen an Bauvorlagen:**

Die Baurechtsbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzungen gern. § 2 Abs. 3 LBO WO zusätzliche Bauvorlagen verlangen, aus denen Höhenlagen und Lage zu den Nachbargebäuden und Straßen ersichtlich sind.

### **1.1 Höhenlage der Gebäude**

Dem Baugesuch sollen Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigelegt werden.

Die Geländeschnitte sind dabei entlang der Gebäudeseiten über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße und der Nachbargrundstücke zu legen.

### **1.2. Nachbargebäude**

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sollen diese in den Plänen lage- und höhengerecht eingezeichnet werden.

## **2. Umweltbericht:**

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Ausgleichskonzept entworfen (gesonderte Anlage als Teil der Begründung). Die Festsetzungen im Umweltbericht dienen dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nach § 1 a BauGB. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden in den Bebauungsplan übernommen.

## **3. Lage des Baugebiets:**

Das Baugebiet wird an einer bestehenden, klassifizierten Straße (B 313) errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Angrenzende Flächen südwestlich des Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Geruchsbelästigungen, Staubentwicklung u.ä. sind zu tolerieren.

Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

## **4. Naturschutz**

Es wird empfohlen nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen in nach unten strahlenden Gehäusen zu installieren. Die Leuchtkörper sollten vollständig eingekoffert sein, der Lichtpunkt liegt dabei im Gehäuse.

Ferner sollte darauf geachtet werden, dass nur Vogelschlag vermeidendes Glas zur Ausführung kommt.

## **5. Archäologische Funde**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen

(07731/61229 oder 0171/3661323), mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Knochen, Scherben, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Nutzung von Regenwasser

Bei der Nutzung von Dachablaufwasser ist das DVGW — Arbeitsblatt W 555 zu beachten.

- 9

## **V. Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschriften wird hingewiesen. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ergangenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

**Anhang 1**

Pflanzliste  
(Auszug aus Umweltbericht)



1. Pflanzenauswahllisten  
Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation wurden folgende Artenlisten für die Pflanzenauswahl zusammengestellt.

**1.1 Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Artenvorgeschlagen.

**Tabelle 13: Artenliste für Baumpflanzungen**

Name	
(lateinisch)	deutsch
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

**1.2 Heckenpflanzungen**

Für die Heckenpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Arten vorgeschlagen.

**Tabelle 14: Artenliste für Heckenpflanzungen**

Name	
(lateinisch)	deutsch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus casthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball