

Bebauungsplan „Alte Säge“
(bisher Bebauungsplan „Kehrenberg“)



Entwurf 18.09.2018
(Änderungen in blau)
Vorentwurf Stand 07.03.2018

Auftraggeber: Herr Wilhelm Schilling
Kehrenberg 20
88281 Unterankenreute
Tel. 07529 / 6535

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

Breitlestr. 21
88662 uberlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2388

INHALT

1. Verfahrensvermerke	5
2. Rechtsgrundlagen.....	6
3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.2 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	11
3.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	11
3.5 § 5 INKRAFTTRETEN	11
4. Hinweise	12
4.1 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN	12
4.2 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN.....	12
4.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	12
4.4 BELEUCHTUNGSANLAGEN	12
4.5 VOGELSCHLAG AN GLAS	12
4.6 GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ.....	13
4.7 BODENSCHUTZ.....	13
4.8 ENERGIEEINSPARUNG.....	14
4.9 DENKMALSCHUTZ	14
4.10 LUFTREINHALTUNG	14
4.11 ALTLASTEN	14
4.12 VERSORGUNG.....	15
5. Örtliche Bauvorschriften	16
5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	16
5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	19
5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	19
5.5 § 5 INKRAFTTRETEN	19
6. Begründung	20
6.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	20
6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	21
6.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	23

6.4	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	23
6.5	BESTANDSSITUATION	24
6.6	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	27
6.7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	28
6.8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	32
6.9	FLÄCHENBILANZ	35
7.	Anlagen.....	36
	Pflanzliste zur Ein- und Begrünung der Planfläche	37

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-----|--|----------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 30.05.2017 |
| 2. | Beratung des städtebaulichen Entwurfs und des Erschließungskonzepts durch den Gemeinderat | 10.04.2018 |
| 3. | Beschluss des geänderten Geltungsbereichs sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat | 08.05.2018 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 18.05.2018 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 25.05.2018-
25.06.2018 |
| 6. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 25.05.2018-
05.07.2018 |
| 7. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 17.07.2018 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | ___.___.__ |
| 9. | Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB | ___.___.__ -
___.___.__ |
| 10. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | ___.___.__ -
___.___.__ |
| 11. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | ___.___.__ |
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___.___.__ |

2. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schlier am __. __. __ in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Kehrenberg“ als Satzung beschlossen.

3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgebend.

3.2 § 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. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (Z) gemäß Eintrag in der Planzeichnung definiert sowie durch die maximale Wand- und Firsthöhe. Sie gelten jeweils als Höchstwerte.

Zahl der Vollgeschosse

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es gilt die maximale Wandhöhe von ~~5,50~~ 6,20 m.

Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

Es gilt die maximale Firsthöhe von 8,50 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.
~~Zulässig sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten.~~
4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise. ~~Zulässig sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser~~
5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Höhenlage der Gebäude durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um +/- 0,30 m abgewichen werden.
~~Wird im Laufe des Verfahrens im Planteil ergänzt.~~
6. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Nr. 1 BauNVO
~~Pro Grundstück ist eine private Nebenanlage 40 m³ umbautem Raum zulässig. Private Nebenanlagen wie Gartenhäuser sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.~~

7. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 4 i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Generell ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2 m einzuhalten. Wenn die Garagenzufahrt sich zur Straße orientiert, ist ein Abstand von 5 m zu beachten, wobei die Fläche vor der Garage nicht als Stellplatzfläche zu zählen ist.

8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 6
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit plus eine Wohneinheit, welche auf eine maximale Größe von 80 m² beschränkt ist, erlaubt.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
In den ausgewiesenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Die Sichtdreiecke sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

10. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier als „Zufahrt Ausgleichsfläche/Retention“ und „Stellplätze“ festgesetzt.

11. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

12. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Gemäß Planzeichnung sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

13. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Gemäß Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Private und öffentliche Grünflächen sind weitgehend naturnah und mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Zur besseren Einbindung in die Umgebung sollen Zäune auf privaten Grundstücken mit standortgerechten Sträuchern oder Rankgewächsen hinterpflanzt werden.

~~Weiterhin sind am Straßenrand Verkehrsgrünflächen festgesetzt die als Zierrasen bewertet werden.~~

14. 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 und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (M7: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge)

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.

Ausgleichsfläche (K1): Anlage von feuchten Biotopen entlang des Bachlaufs“

Gemäß Planzeichnung ist eine Ausgleichsfläche (K1) festgesetzt.

Durch die Einrichtung eines 10 m breiten naturnahen Gewässerrandstreifens kann eine Aufwertung durch die Erhöhung der Strukturvielfalt auf der Fläche erzielt werden. Innerhalb des Bereiches des Gewässerrandstreifens ist keine Bebauung zu lässig. An den Bachlauf grenzt direkt eine relativ steile Böschung. Um eine Aufwertung zu erlangen, wird diese an drei Stellen abgegraben, um dem Bach Raum für eine natürliche Entwicklung zu geben und im Falle von großen Wassermengen vor Hochwasser zu schützen. Neben den Abgrabungen werden standorttypische Bäume wie beispielsweise Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) in Gruppen an einigen Stellen des Baches gepflanzt, um zusätzlich beschattete Gewässerbereiche zu entwickeln. Bestehende Gehölzsukzession wie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) kann in das Pflanzkonzept übernommen werden. Solange sich die Baumgruppen in der Aufwachphase befinden, kann die restliche Fläche als Hochstaudenflur eingesät werden. Der Biotoptyp setzt sich aus hochwachsenden, mehrjährigen krautigen Pflanzenarten zusammen. Zusätzlich werden zur Erhöhung der Strukturvielfalt Sträucher eingebracht. Als weitere aufwertende Maßnahme wird ein alter, nicht mehr genutzter Wasserentnahmeschacht entfernt.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Gemäß Planzeichnung werden Pflanzgebote gemäß den Pflanzlisten im Anhang auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Bei Abgang sind die festgesetzten Bestandsbäume oder Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. [Auf die Grenzabstandsvorgaben des § 16 Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.](#)

Pflanzgebot 1: Pflanzgebote entlang der Straßenverkehrsfläche auf den öffentlichen Grünflächen

Es sind Baumarten 2. Ordnung gem. Pflanzliste 1 o. 3 zu pflanzen. Der Pflanzstandort darf nicht von der Plandarstellung abweichen.

Pflanzgebot 2: Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grundstücken

Es sind Baumarten 1. Ordnung gem. Pflanzliste 2 o. 3 zu pflanzen. Der Pflanzstandort kann von der Darstellung der Planzeichnung bis zu 3 m abweichen.

[Ebenso sind folgende Minimierungsmaßnahmen zu beachten:](#)

[M5: Gestaltung von Einfriedungen zur freien Landschaft](#)

[Als Einfriedungen sind nur Hecken und Zäune zugelassen. Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz oder Koniferen, Zäune mit Stacheldraht, sowie Zäune mit Sockelmauern. Zaunartige Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten und müssen Zäune einen Abstand von 15 cm zum Boden aufweisen.](#)

[Aus Gründen des Insektenschutzes sind auch die Hinweise 4.4 zu den Beleuchtungsanlagen im Plangebiet zu berücksichtigen \(M6\) und die folgenden Festsetzungen.](#)

15. [Maßnahmen zum Insektenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB](#)

[Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten \(oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel\) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Eine Abstrahlung nach Süden und Westen, hin zum Kehrenberger Mühlkanal und dem Rößler Weiher, muss vermieden werden, um eine Anlockung von Wasserinsekten zu vermeiden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.](#)

16. Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Verkehrslärm:

Die Außenbauteile der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Landes-Straße L 317 nächstgelegenen Gebäudeseite **von größer 45 dB(A) nachts mindestens 60 dB(A)** auszugehen. (~~Gebäude in Planzeichnung gekennzeichnet~~ Immissionsbereich im Plan gekennzeichnet).

Bei Gebäuden, die innerhalb der als Immissionsbereich gekennzeichneten Fläche liegen, sind die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (Nordwesten, Südwesten, Südosten) zu orientieren.

Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

3.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

~~3.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN~~

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

3.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Schlier, den __. __. __

Bürgermeisterin Katja Liebmann

4. HINWEISE

4.1 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN

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

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

4.2 SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Somit bleibt auch das natürliche Retentionsvermögen der Flächen erhalten.

4.3 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.

4.4 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. [Eine Abstrahlung nach Süden und Westen, hin zum Kehrenberger Mühlkanal und dem Rößler Weiher, muss vermieden werden, um eine Anlockung von Wasserinsekten zu vermeiden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten. Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.](#)

[Um die Lockwirkung durch Spiegelungen von PV-Anlagen auf Insekten zu minimieren sind folgende Hinweise zu beachten: Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 6 % Licht reflektieren \(je Solarglas 3 %\). Dies kann eingehalten werden durch die Verwendung von Monokristallinen PV-Elemente mit entspiegelte Oberfläche, aus Strukturglas und mit Kreuzmuster.](#) Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60°C nicht überschreiten.

4.5 VOGELSCHLAG AN GLAS

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

1. [Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen](#) durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei

Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.

2. Reflexion vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

4.6 GRUNDWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

„Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“.

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 WG dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

4.7 BODENSCHUTZ

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwerten. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4.8 ENERGIEEINSPARUNG

Die Nutzung regenerativer Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

4.9 DENKMALSCHUTZ

Um Beeinträchtigungen des vorhandenen archäologischen Kulturdenkmals gemäß §2 DSchG, in Form des Standortes einer ehemaligen Mühle mit dem historischen Verlauf des Stillen Bachs, zu vermeiden, sind Erdarbeiten innerhalb des Denkmals weitestgehend zu vermeiden. Um den Schutz des Denkmals sicher zu stellen, werden die Baufenster außerhalb der Abgrenzung des Kulturdenkmals angelegt. Eine Bebauung ist zwar grundsätzlich möglich, dabei sind jedoch Erdbauarbeiten (z. B. für Fundamente, Keller, Bodenplatten, Oberflächenbefestigungen, Leitungen) im Bereich der Kulturdenkmale weitestgehend zu vermeiden, ansonsten wird eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die voraussichtlich eine archäologische Begleitung als Auflage enthalten wird.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Regionale Archäologie (Alexanderstraße 48, 72072 Tübingen; Ansprechpartnerin Dr. Beate Schmid, Tel. 07071/757-2449; mail: beate.schmid@rps.bwl.de) unverzüglich zu informieren.

Für die drei südwestlichsten Baufelder ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.10 LUFTREINHALTUNG

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

4.11 ALTLASTEN

Vom Büro Dr. Lindinger wurde für das Betriebsareal eine technische Untersuchung mit neun Baggerschürfen und der anschließenden Analytik der Bodenproben durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse belegen entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen nach der Verwaltungsvorschrift Bodenverwertung. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich gegeben, eine weitere Altlastenuntersuchung ist nach Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg im Vorfeld der Neubebauung nicht erforderlich.

Aufgrund der festgestellten Entsorgungsrelevanz sind spätere Tiefbaumaßnahmen unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial inklusive der

ordnungsgemäßen Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der Fachbauleiter Altlasten hat den Nachweis zu führen, dass die nutzungsbezogenen Prüfwerte für den Oberboden nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden. Der Fachbauleiter Altlasten muss vom Bau- und Umweltamt/ Sachgebiet Altlasten (H. Maurer, Tel.: 0751 4217) anerkannt werden. Der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Prüfwerte ist vom Fachbauleiter dem Sachgebiet Altlasten vorzulegen.

4.12 VERSORGUNG

Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig werden, wie z.B. Kabelverteilerschränke, sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schlier am __.__. die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Kehrenberg“ als Satzung beschlossen.

5.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

5.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

a. Dachform / Dachneigung

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigungen von ~~30~~ 25- 40° zulässig. Nebengebäude können eine abweichende Dachform und –neigung aufweisen.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen) und Anbauten (hier evtl. Größenbeschränkung), sowie Dachterrassen von eingeschossigen Bauteilen dürfen mit einem Flachdach ausgeführt werden

Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Zwerchgiebel werden ausgeschlossen.

b. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Die Abstände von Dachaufbauten müssen zum First mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,50 m betragen.

Die Summe der Dachaufbauten darf in der Breite max. ~~1/2~~ 70 % der Trauf-
länge betragen.

~~Pro Dachseite ist nur eine Form von Gaupen zugelassen.~~

Es werden nur Schleppgaupen zu gelassen.

c. Dacheindeckung

Die Dachdeckung ist mit ~~natur~~roten bis rotbraunen sowie betongrauen und anthrazitgrauen Tönen zulässig und mit nicht glänzenden Materialien auszuführen. Bei Doppelhäuser ist eine einheitliche Dacheindeckung zu wählen. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

d. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Die Unterkonstruktion muss dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Durch diese Anlagen darf die Gebäudehöhe um maximal 0,3 m überschritten werden.

e. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind Putz- oder Holzfassaden zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Als Farbton für die Gestaltung der Außenwände sowie für außenliegende Mauern sind grelle Farbtöne nicht zulässig. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Fassade zu gestalten.

Anbauten und Wintergärten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

2. Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Begrünung / Bepflanzung der Grundstücke ist mit heimischen standortgerechten Pflanzen vorzunehmen. Auf die Pflanzlisten im Anhang wird verwiesen.

~~3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO~~

~~Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur als Hinweis auf Gewerbe und Beruf. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.~~

4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Für Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (vordere Grundstückseinfriedungen) gilt:

- Durchgehende Beton- oder Steinsockel dürfen eine maximale Höhe von 0,25 m nicht überschreiten

- Sonstige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten

Die jeweils zulässige Höhe ist von der nächstmöglichen gegenüberliegenden öffentlichen Fläche, die bereits höhenmäßig existiert oder festgelegt ist, zu messen. Alle Einfriedungen, mit Ausnahme der zulässigen Sockelmauern müssen offen gestaltet werden und ein Mindestmaß an Transparenz aufweisen.

Die Einfriedungen müssen mindestens 40 % freie, lichtdurchlässige Fläche aufweisen, sofern sie nicht wie nachstehend bepflanzt bzw. unterbrochen sind:

- Ganzjährige Bepflanzung in Bezug auf die Gesamtfläche zu mindestens 70 % (bepflanzte Fläche muss an mindestens 6 vollständigen Monaten im Jahr grün sein bzw. blühen) bzw.
- Vertikale Unterbrechung nach max. 1,50 m Breite mit mind. 0,50 m Lücke mit vollständiger Bepflanzung (bepflanzte Fläche muss an mindestens 6 vollständigen Monaten im Jahr grün sein bzw. blühen)

Zulässig sind ausschließlich folgende Pflanzen

Sträucher

Roter Hartriegel	Schlehe
Gewöhnliche Hasel	Echter Kreuzdorn
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Hunds-Rose
Faulbaum	Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Liguster	Gewöhnlicher Schneeball
Rote Heckenkirsche	

Pflanzen für die ganzjährige Zaunbepflanzung

Gewöhnliche Zaunwinde	Salix purpurea
Gewöhnliche Waldrebe	Salix rubens
Wilder Hopfen	Salix triandra
Wald-Geißblatt	Salix viminalis
Echter Wein	Viburnum lantana
Echtes Geißblatt	Viburnum opulus
Ligustrum vulgare	Calystegia sepium
Lonicera xylosteum	Clematis vitalba
Prunus padus subsp. padus	Humulus lupulus
Prunus spinosa	Lonicera periclymenum
Rhamnus cathartica	Vitis vinifera

Rosa canina
Salix cinerea

Lonicera caprifolium

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

Die Höhe von Stützmauern ist auf maximal 1,00 m zu beschränken. Höhere Höhenversprünge sind abzuböschern.

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit möglich, nicht abzufahren sondern innerhalb des Baugrundstücks zur Geländemodellierung zu verwenden.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Wohnungsgröße in m ²	Anzahl der Stellplätze
Bis zu 40 m ²	1,0
Über 40 m ² bis zu 80 m ²	1,5
Über 80 m ²	2,0

Sich ergebende Bruchteil werden aufgerundet.

5.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

5.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

5.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Schlier, den __. __. __

Bürgermeisterin Katja Liebmann

6. BEGRÜNDUNG

6.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schlier, hier auf Gemarkung Unterankenreute, südwestlich von Unterankenreute und östlich des Rößlerweiher.



Abbildung: Lage des Plangebietes rot markiert (Quelle LUBW)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 354/1, 354/2, 354/7, 533/1 jeweils teilweise sowie die Flurstücke 354/3, 354/4, 354/12, 357/1 jeweils vollumfänglich.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch Wohnhäuser mit Gärten, zugehörig zum Weiler Kehrenberg mit eigener Zufahrt auf die Landesstraße L 317
- im Norden und Osten durch intensiv genutztes Grünland;
- im Süden durch den Bachlauf Kehrenberger Mühlkanal

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets „Kehrenberg“ erfolgt über die Landesstraße L 317 (Altdorfer Straße).

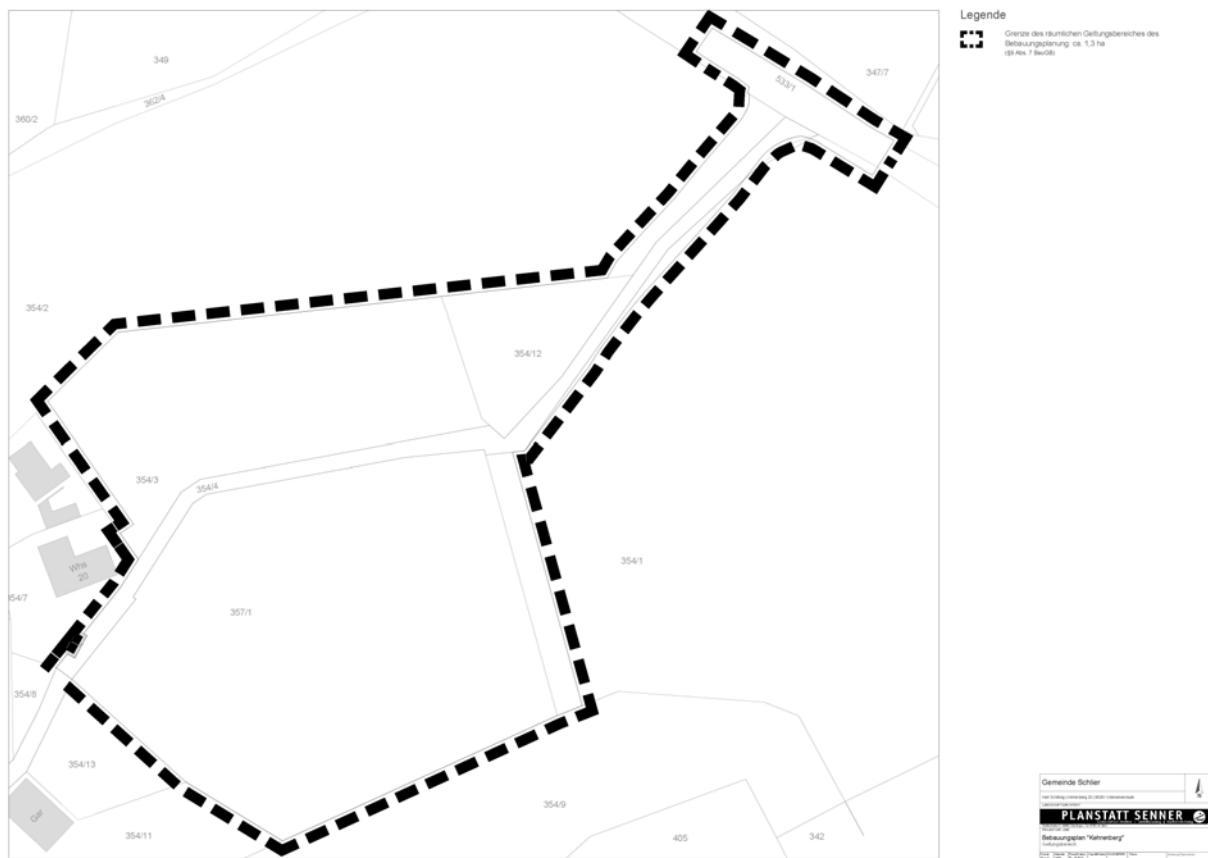


Abbildung: Geltungsbereich erweitert, o.M.

6.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnbauland in der Gemeinde Schlier, Ortsteil Unterankenreute.

Aufgrund seiner besonderen Lage im Raum Oberschwaben, Tor zum Allgäu und die Nähe zum Bodensee liegt die Gemeinde Schlier in den Zuzugsregionen Baden-Württembergs. Insbesondere für die Oberzentren Ravensburg / Weingarten mit verschiedenen Hochschulen und einem Schwerpunkt auf Dienstleistung, Industrie und Gewerbe erfüllt die Gemeinde Schlier mit seiner peripheren Lage eine wichtige Pufferfunktion. Daraus resultiert, dass die Gemeinde Schlier auch zur Entlastung des Siedlungsdruckes auf die Städte Ravensburg und Weingarten zur angemessenen Siedlungsentwicklung zusätzlichen Wohnraum benötigt.

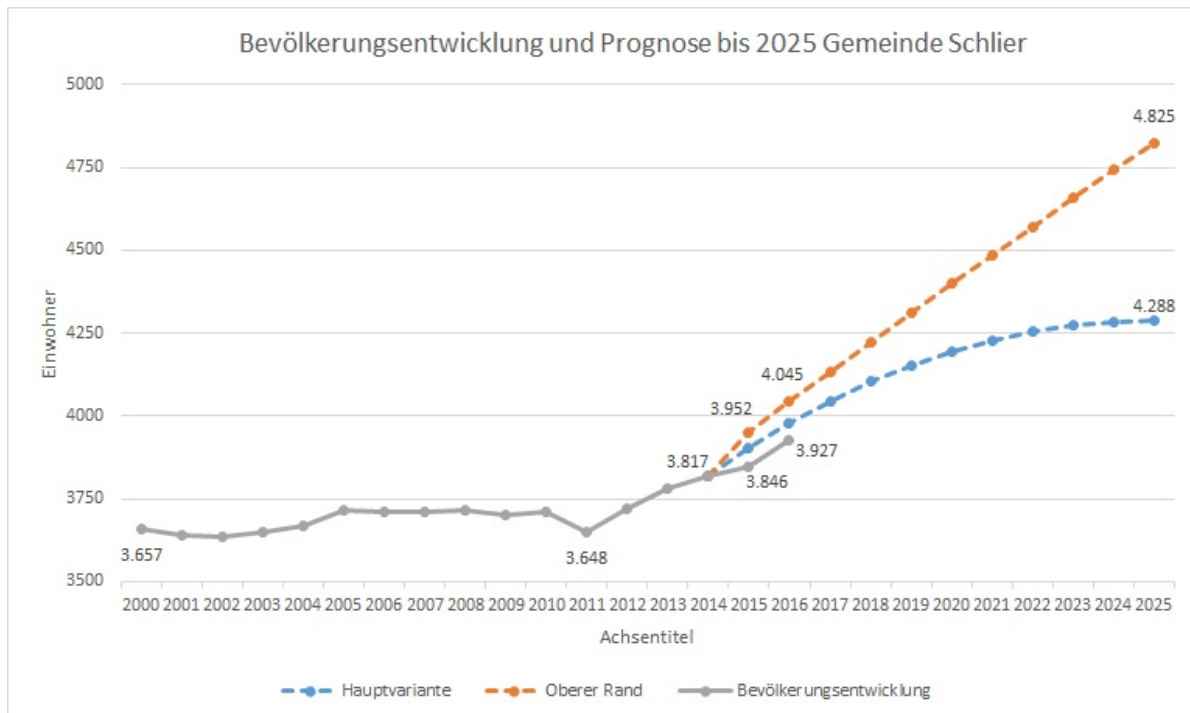


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung und Prognose bis 2025, Gemeinde Schlier

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 13.02.2018

Die Gemeinde Schlier verzeichnet im Zeitraum zwischen 2000 bis 2016 stark steigende Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerung hat von 3.657 auf 3.927 Einwohner zugenommen.

Das Statistische Landesamt Baden Württemberg prognostiziert mit dem Startjahr 2014 unter normalen Bedingungen für die Hauptvariante weiterhin ein kontinuierliches Wachstum der Einwohnerzahlen in Schlier. Unter optimalen Bedingungen wird die Einwohnerzahl am Oberen Rand der Prognose sehr stark steigen.

Für die Gemeinde ist es daher wichtig, den Bedarf an Wohnbauflächen auch für die Zukunft zu decken.

Ziel ist es, den Wohnraumbedarf soweit möglich über innerörtliche Flächenpotenziale zu decken und möglichst wenig Fläche „auf der grünen Wiese“ in Anspruch nehmen zu müssen. Aus der Betriebsaufgabe des Sägewerks Schilling ergibt sich ein Umnutzungspotenzial durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken geschaffen.

6.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) liegen für das Plangebiet keine verbindlichen Ausweisungen gem. LplG. § 8, Abs. 2 vor. Westlich angrenzend befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege.

Flächennutzungsplan

Zurzeit gilt für den Gemeindeverwaltungsverband Gullen der rechtswirksame Flächennutzungsplan Gullen 2030 vom 18.12.2015. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplans „Kehrenberg“ als geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

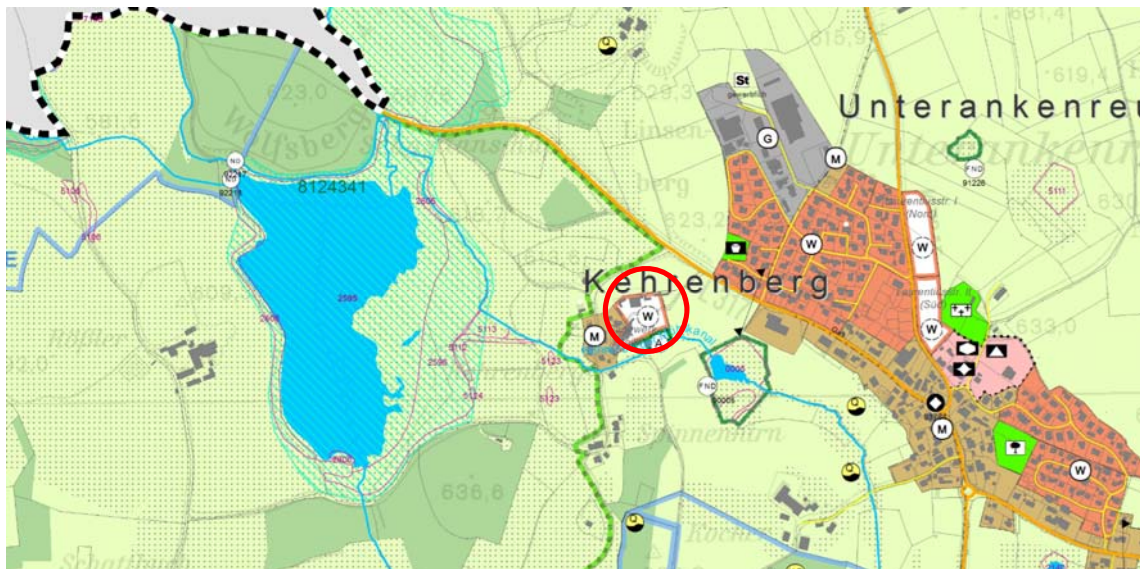


Abbildung: Flächennutzungsplan vom 18.12.2015, Plangebiet rot markiert

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das Plangebiet und seine Umgebung bestehen keine rechtswirksamen Bebauungspläne und Satzungen.

6.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird als klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist erforderlich. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

6.5 BESTANDSSITUATION

Nutzung des Geltungsbereichs

Die Planfläche ist insgesamt relativ eben, sie fällt im Süden zum Bachlauf Kehrenberger Mühlkanal hin ab. Es besteht eine direkte Anbindung an den bestehenden Weiler Kehrenberg, der zum Wohnen genutzt wird.

Die Nutzung des Sägewerks Schilling ist zwischenzeitlich eingestellt worden, die unter Bestandsschutz stehenden Gebäude auf dem Areal sind inzwischen bis auf das Nahwärmegebäude und das Sägewerksgebäude abgebaut.

Alle Flächen sind versiegelt bis zur Oberkante des Kehrenberger Bachs.

Der Weiler Kehrenberg wird von allen Seiten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen eingerahmt.



Abbildung: Bauliche Nutzung des Areals in 2012



Abbildung: Abgeräumtes Gelände in 2017

Erschließung

Das neue Wohngebiet wird von der bestehenden Werkszufahrt erschlossen, die bereits heute von der Landesstraße L 317 abgeht. Ein Umbau der Kreuzung und eine Erweiterung der Werkszufahrt sind dafür notwendig. Die notwendigen Baumaßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt. Die bestehende Querungshilfe in der Landesstraße, von wo der Gehweg nördlich der L317 Richtung Ortsmitte Unterankenreute verläuft, bleibt unverändert.

Es ist vorgesehen, die Straße zwischen dem bestehenden Weiler und dem neuen Wohngebiet für den motorisierten Individualverkehr zu sperren. Fußgänger und Fahrradfahrer können die Verbindung weiterhin nutzen.



Abbildung: Landesstraße L 317, bestehende Querungshilfe und Werkszufahrt

Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über eine Druckleitung an die Freispiegelleitung von Ankenreute ins Lauratal angeschlossen. Kundenumspannstation und Mittelspannungskabel der Netze BW befinden sich auf der Planfläche, eine BOS-Richtfunkstrecke verläuft durch das Plangebiet. Im weiteren Verfahren wird noch geklärt, ob weitere Leitungsrechte dazu kommen und wo sich diese befinden.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nordöstlich verlaufenden Landes-Straße L 317 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 28.03.2018) wurden die im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) berechnet. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet von tags/nachts 55/45 dB(A) werden tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 65 m und nachts bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Im Überschreitungsbereich während des

Tageszeitraumes ist keine Bebauung geplant. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert beim am östlichsten geplanten Gebäude um max. 2 dB(A) geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten bebaubaren Bereich eingehalten.

Um den Konflikt während des Nachtzeitraumes zu lösen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile und Orientierung der zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume) enthalten. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme soll an der vorliegenden Stelle nicht realisiert werden, da der Nutzen dieser Maßnahme aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung von 2 dB(A) an lediglich einem Gebäude in keinem angemessenen Verhältnis zu deren Kosten stünde. Da die zulässigen Orientierungswerte außerdem ausschließlich während der Nachtzeit überschritten werden, ist ein Schutz des Außenwohnbereiches z.B. durch eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (Lärmschutz-Wand) nicht zwingend erforderlich.

Zudem wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärm-Immissionen des westlich gelegenen Forstbetriebes sowie des östlich in einer Entfernung von ca. 170 m gelegenen Autohauses ein. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden die im Plangebiet zu erwartenden Gewerbelärm-Immissionen gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berechnet. An **weniger maximal** sieben Tagen im Jahr werden beim Forstbetrieb Hackschnitzel hergestellt. Die Hackschnitzel-Herstellung kann als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm, Ziffer 7.2 angesehen werden. An diesen Tagen ist mit einer deutlich höheren Lärm-Immission als während des Regelbetriebes zu rechnen. Die TA Lärm nennt für ein allgemeines Wohngebiet Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55/40 dB(A).

Bei seltenen Ereignissen beträgt der Immissionsrichtwert 70 dB(A). In der schalltechnischen Untersuchung wurden zum einen die Lärmimmissionen während des Regelbetriebes und zum anderen während der Hackschnitzel-Herstellung betrachtet. Die Berechnungen haben ergeben, dass bei Regelbetrieb der Immissionsrichtwert tagsüber im Südwesten in einem kleinen Bereich des Plangebietes um 2 dB(A) überschritten wird. In diesem Bereich ist keine Bebauung geplant. Nachts wird der zulässige Wert im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. Während der Hackschnitzel-Herstellung werden am Rand des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse wird daher um 3 dB(A) unterschritten.

Da an den geplanten Gebäuden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbelärm-Immissionen sind gewährleistet.

Altlasten

Vom Büro Dr. Lindinger wurde für das Betriebsareal eine technische Untersuchung mit neun Baggerschürfen und der anschließenden Analytik der Bodenproben durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse belegen entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen nach der Verwaltungsvorschrift Bodenverwertung.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich gegeben, eine weitere Altlastenuntersuchung ist nach Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg im Vorfeld der Neubebauung nicht erforderlich. Auf Punkt 4.11 wird verwiesen.

6.6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Ziel ist es, die Neubebauung so anzuordnen, dass sie sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur des Weilers einfügt und die gewachsene Bebauungsstruktur fortführt. So wird vorgeschlagen, eine eher lockere Bebauung zu realisieren, da sich das Gebiet in einem sensiblen Landschaftsraum befindet, für den eine zu dichte Bebauung nicht verträglich wäre. Der städtebauliche Entwurf sieht 12 Gebäude vor, die so zueinander angeordnet sind und eine lebendige Nachbarschaften fördern. Dabei sind mehrheitlich Einfamilienhäuser dargestellt, denkbar ist jedoch ebenso, dass einzelne Doppelhäuser oder Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten entstehen, was z.B. die Realisierung einer Einliegerwohnung ermöglichen würde.

Die Gebäude orientieren sich zur mittigen Erschließungsstraße, die sich an der alten Verkehrsführung aus Zeiten des Sägereibetriebs anlehnt.

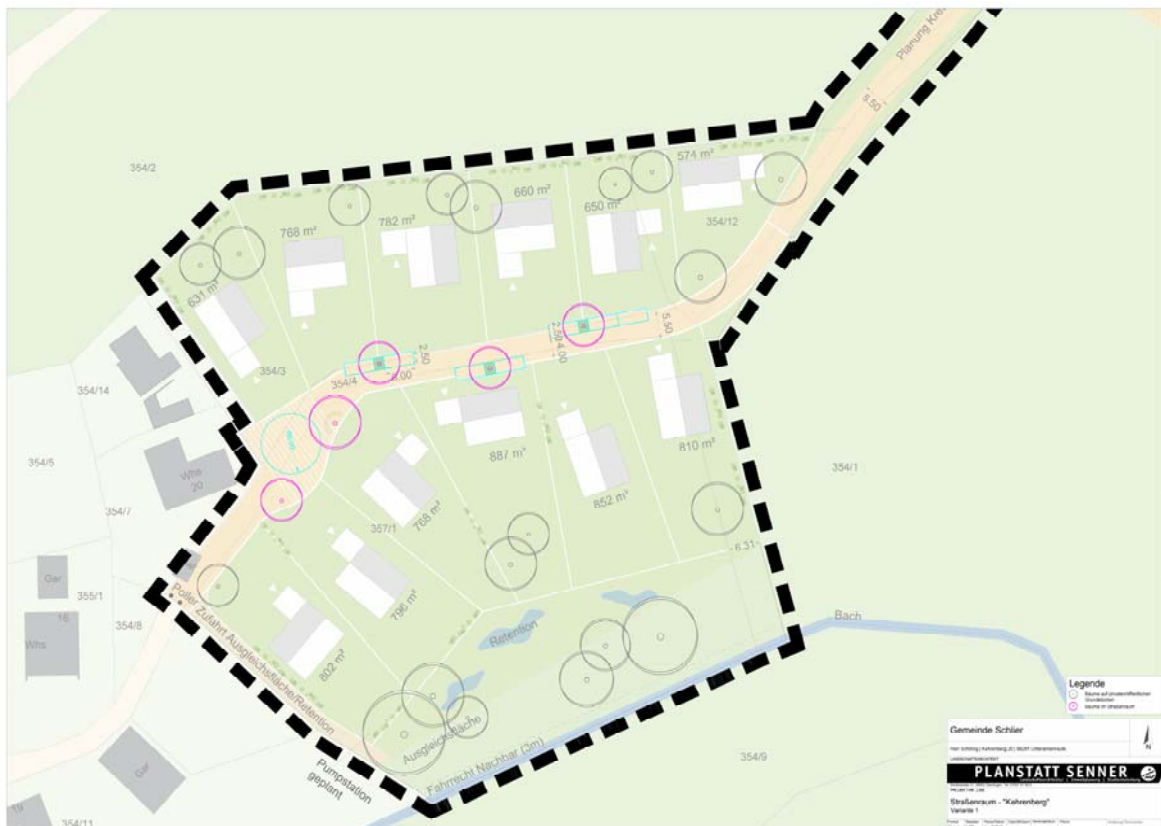


Abbildung: Städtebaulicher Entwurf, Planstatt Senner, Stand: 26.04.2018

Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden im nächsten Schritt das Einfügen der neuen Gebäude sicherstellen. So ist unter anderem vorgesehen, Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) und zur Dachform (zwingend Satteldach) zu treffen.

6.7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Kehrenberg“ neu „Alte Säge“ ist es, ein Wohngebiet zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind notwendig, um gewerbliche Nutzungen auszuschließen, die unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, oder die störend oder flächenintensiv sind.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die gewählte städtebauliche Dichte entspricht dem gewünschten Planungsziel, den Charakter des Weilers zu erhalten und fortzuentwickeln, indem die neuen Gebäude behutsam in die Landschaft eingefügt werden.

Gebäudehöhen / Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den bestehenden Gebäuden in der Umgebung und den gewünschten Nutzungen. Im Rahmen der Festsetzung der Gebäudehöhe ist außerdem geregelt, um welches Maß untergeordnete Dachaufbauten die Gebäudehöhe überschreiten dürfen.

Die untenstehenden Gebäudesystemschnitte zeigen die geplante Kubatur der Bebauung. Um eine verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine maximale Firsthöhe von 8,50 m mit einer maximalen Wandhöhe von ~~5,50 m~~ 6,20 m zulässig. Dabei sind zwei Vollgeschosse zulässig. Alle Gebäude weisen zwingend ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen ~~30°~~ 25° und 40° auf.

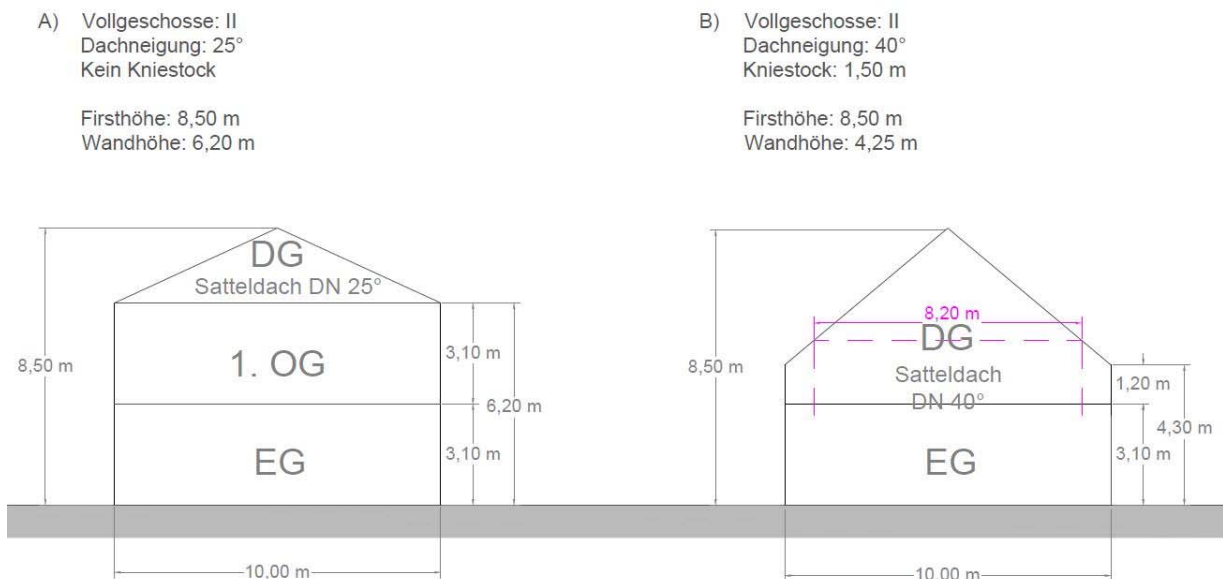


Abbildung: Satteldach 25 bis 40 °Gebäudesystemschnitte, Gebäudehöhen beispielhaft

Die gewählten Vorgaben tragen dafür Sorge, dass sich das neue Ensemble verträglich in den Landschaftsraum einfügt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Vorgaben zu Materialien und Farbgebung in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist somit nicht zu erwarten.

Baugrenzen / Offene Bauweise

Die Baugrenzen sind als Baubänder entwickelt, die der Erschließung folgen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend des städtebaulichen Entwurfs die offene Bauweise fest. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Zulässige Gebäudetypen und Wohneinheiten

Zulässig sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Einzelhäuser. **Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit plus eine Wohneinheit, welche auf eine maximale Größe von 80 m² beschränkt ist, erlaubt. mit maximal zwei Wohneinheiten.** Der Plangeber möchte über das Anbieten unterschiedlicher Wohnungs- und Gebäudetypen eine ausgewogene soziale Mischung im Quartier fördern. Gleichzeitig soll die Begrenzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten sicherstellen, ~~das sich alle Gebäude in ihrer Kubatur einfügen.~~ **das der dörfliche Charakter erhalten bleibt und die Anzahl der Bewohner in einem Haus ortsverträglich ist.**

Weitere Festsetzungen

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude ~~orientiert sich an der Höhenlage der Erschließungsstraße.~~ **wurde durch Planeintrag der EFH festgesetzt.** Die Möglichkeit um bis zu 0,30 m abzuweichen, stellt sicher, dass im Rahmen der Realisierung auf besondere Gegebenheiten reagiert werden kann.

Nebenanlagen

Private Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, da den späteren Nutzern eine gewisse Flexibilität zugestanden werden soll, wo Nebenanlagen angeordnet werden können.

Ausschluss oberirdischer Leitungen

Oberirdische Leitungen werden ausgeschlossen, da diese dem gewünschten hochwertigen und durchaus auch modernen Erscheinungsbild der Erweiterung des Weilers zu widerlaufen.

Erschließung

Die Erschließung ist durch die bestehende Zufahrt gesichert, die im nördlichen Bereich am Anschluss an die Landesstraße baulich erweitert wird. Diese wird im Gebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ermöglicht eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt Ausgleichsfläche/Retention“ die Zufahrt zur öffentlichen Grünfläche, z.B. für Pflegemaßnahmen.

Grünordnung

Den an der Planung Beteiligten ist ein nachhaltiges und schonendes Nutzungskonzept wichtig. Die geplante Neubebauung soll den bestehenden Weiler verträglich ergänzen. Baumpflanzungen stellen eine ortstypische Eingrünung des neuen Siedlungsbausteins dauerhaft sicher. Hierfür sind differenzierte Pflanzlisten ausgearbeitet worden. Außerdem sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt die einen Übergang zur Landschaft schaffen.

Weiterhin wurde der Gewässerrandstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen erfüllt eine Vielzahl an Funktionen in der offenen Landschaft. Zum einen sollen die ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer erhalten und wenn möglich verbessert werden. Zum anderen soll die Vegetation den Stoffeintrag aus verschiedensten Quellen ins Gewässer minimieren. Daneben wird Wasser innerhalb der Fläche des Gewässerrandstreifens gespeichert.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt.

Die Umweltbelange sind bei der Planung in großem Maße berücksichtigt worden. Es findet eine großflächige Entsiegelung des im Bestand bereits in großen Teilen teil- und vollversiegelten Plangebietes. Nach Fertigstellung der Planung ist die Versiegelung geringer als im aktuellen Zustand. Das Schutzgut Boden wird durch die Entsiegelung und den geringen Versiegelungsgrad des Wohngebietes aufgewertet. Weiterhin wird ein 10 m breiter, naturnaher Gewässerrandstreifen am Kehrenberger Mühlkanal angelegt. Diese Fläche liegt momentan ebenfalls teilversiegelt vor. Durch die Kompensationsmaßnahme im Plangebiet kann ein Überschuss an Ökopunkten erwirtschaftet werden, was die positive Wirkung auf Natur und Umwelt nochmals unterstreicht. Anschließend an den Gewässerrandstreifen schließt sich zusätzlich eine Grünfläche zum Zweck der Retention an. Durch eine extensive Bewirtschaftung und Baumpflanzungen kann hier ebenfalls Lebensraum für Flora und Fauna entstehen.

Retention

Niederschlagswasser, welches im Wohngebiet anfällt wird durch eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht gefiltert und dezentral ins Grundwasser in den vorgesehenen Flächen versickert. Diese Maßnahme dient der Reduzierung von Abwasserspitzen und der Verbesserung der Grundwasserneubildung.

Laut Gutachten von Dr. Lindinger (23.11.2015) ist der Boden im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche (stark) feucht bis nass (Schürfe 8 und 9), weswegen nicht versickert werden kann.

Die Retention des Niederschlagswassers

- der privaten Flächen erfolgt über Zisternen
- der öffentlichen Flächen (Straße) erfolgt über ein Regenrückhaltebecken

Über das Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dann gedrosselt in den Kehrenberger Mühlkanal eingeleitet.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über eine getrennte Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser

Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle zur geplanten öffentlichen Doppelpumpstation geleitet. Die Pumpstation fördert dann über eine Druckleitung das Schmutzwasser zum öffentlichen Mischwasserhauptsammler. Niederschlagswasser wird auf Privatgelände über in Zisternen mit einem verrohrten Überlauf über einen Retentionsbereich in den Vorfluter (Kehrenberger Mühlkanal) eingeleitet.

6.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Fassaden und Dachflächen, der Einfriedungen sowie etwaiger Werbeanlagen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum einfügt.

Dachformen / Dachneigung

Aufgrund der Lage des Gebiets im sensiblen Landschaftsraum entstehen besondere Anforderungen an die künftige Gestaltung des Wohngebiets. Sowohl der Vorhabenträger als auch die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit sind an einem homogenen Erscheinungsbild besonders interessiert. Eine Mischung verschiedener Dachformen und Dachneigungen würde ein homogenes Erscheinungsbild nicht befördern und entspräche nicht dem Ziel, die neuen Gebäude an der Gestalt des heutigen Bestands zu orientieren. Deshalb wurde einvernehmlich festgelegt, dass die neuen Gebäude steile Satteldächer aufweisen müssen. Weiterhin wurden Vorgaben zur Farbgebung definiert, um besonders grelle und reflektierende Farben zu verhindern. Des Weiteren soll eine einheitliche Farbgebung mit gedeckten Farben erreicht werden.

Zwerggiebel werden ausgeschlossen, da sie nicht ortstypisch sind. Um ein möglichst einheitliches Ortsbild zu erhalten werden auch nur Schleppegaupen zugelassen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Um das Ziel regenerative Energien zu fördern und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer

Energien zulässig. Für diese Anlagen wurde eine Höhenbegrenzung getroffen, damit diese nicht zu dominant wirken.

Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke

Das Quartier soll zugunsten einer hohen Wohnqualität stark durchgrünt sein. Die Versiegelung der Baugrundstücke ist darum auf ein Minimum zu beschränken. Dies erfüllt einen gestalterischen Zweck, so sollen weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen entstehen. Darüber hinaus ist die Begrünung zudem für die ökologische Qualität des Bereichs von Bedeutung.

Da sich das Wohngebiet im Übergang in die freie Landschaft befindet, wird Wert auf die Verwendung heimischer standortgerechter Pflanzen gelegt. **Um die Durchgängigkeit auch für Kleinlebewesen zu ermöglichen, sind geschlossene Hecken nicht zulässig. Zaunartige Einfriedungen sind ohne Sockel zu gestalten und sollten einen Abstand von 15 cm zum Boden aufweisen.** Um die Bodenfunktionen zu erhalten, wo dies möglich ist, sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Einfriedungen

Einfriedungen wirken besonders stark auf den gemeinschaftlich genutzten Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Gebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und den Ensemblecharakter zu stärken, werden **Festsetzungen Regelungen** zu den Einfriedungen getroffen, **die zum öffentlichen Raum ein Mindestmaß an Transparenz aufweisen. Daher dürfen Sockelmauern maximal 0,25 m hoch sein und eine Einfriedung muss mindestens 40 % freie, lichtdurchlässige Fläche aufweisen. Um eine gute Eingrünung des Wohngebietes zu erhalten sind Einfriedungen zu 70 % mit ganzjähriger Bepflanzung zu gestalten. Zu den Nachbargrundstücken sind aus Gründen der Privatsphäre Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen.**

Werbeanlagen

~~Die Einschränkungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der gewünschte Charakter des Weilers gesichert wird. Die zulässige Form und Größe ermöglicht es in ausreichender Form, auf etwaige gewerbliche Nutzungen, die der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, hinzuweisen.~~

Fassaden

Die Festsetzungen für die Fassaden wurden gewählt, um ein Einfügen der Gebäude in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Stellplätze

Die Landesbauordnung sieht grundsätzlich einen Stellplatz pro Wohnung vor. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird jedoch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Vorgaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Schlier ist eine Gemeinde in ländlich geprägter Umgebung. Die Erfahrung zeigt, dass der Motorisierungsgrad der Bevölkerung hier in der Regel höher ist als in großen Städten. Durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

6.9 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	7.323	56
Straßenverkehrsfläche	1.449	11
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	259	3
Private Grünfläche	1.605	12
Öffentliche Grünfläche inkl. Retention	2.016	15
Öffentliche Grünfläche zur Begrenzung d. Straßenverkehrsfläche	274	3
Gesamtsumme Geltungsbereich	12.926	100

Schlier, den __.__.__

Bürgermeisterin Katja Liebmann

7. ANLAGEN

- Pflanzlisten
- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Umweltbericht
- FFH-Vorprüfung
- Gutachten:
 - Altlastengutachten Dr. Lindinger, Stand 23.11.2015
 - Schallschutztechnisches Gutachten, Büro Sieber, Stand 28.03.2018

PFLANZLISTE ZUR EIN- UND BEGRÜNUNG DER PLANFLÄCHE

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind. Die komplette Auflistung für die Gemeinde Schlier kann der Liste Gebietseinheimische Gehölze in Baden-Württemberg (LfU 2002), entnommen werden.

Der Stammumfang der neugepflanzten Einzel-/ Obstbäume beträgt mind. 20 cm. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen.

Pflanzliste 1 für Pflanzgebot 1: Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) (eingeschränkt)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Betula pendula (Hängebirke)
Salix ssp. (verschiedene Weiden)

Pflanzliste 2 für Pflanzgebot 2: Baumarten 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Ulmus glabra (Berg-Ulme) (eingeschränkt)

Pflanzliste 3 als Alternative für Pflanzgebot 1 und 2: Obstbäume – Der BUND hat in Zusammenarbeit mit Plenum Allgäu-Oberschwaben eine Liste für die Region Ravensburg mit geeigneten Obstsorten zusammengestellt.

Apfelsorten
Adersleber Calvill
Bittenfelder
Blauacher Wädenswil
Bohnapfel
Börtlinger Weinapfel
Engelsberger
Gehrsers Rambour

Goldrenette von Blenheim
Harberts Renette
Hauxapfel
Kickacher
Öhringer Blutstreifling
Ontario
Redfree
Remo
Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Wiltshire
Schweizer Orangenapfel
Welschisner

Birnensorten:

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Luxemburger Mostbirne
Metzer Bratbirne
Nägelesbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne
Wahlsche Schnapsbirne

Zwetschgensorten:

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge
Wagenstadter Schnapspflaume
Wangenheim

Kirschensorten:

Bodenseeschüttler
Dollenseppler
Ebnetter
Glemser
Vogelkirsche

Eine ausführliche Apfel- und Birnensortenlist für den Bodenseekreis und den umliegenden Regionen ist unter folgendem Link zu finden:

<http://www.kob-bavendorf.de/arbeitsbereiche/streuobst/kernobst>

Eine ausführliche Streuobstartenliste für Deutschland ist unter folgenden Links frei zugänglich:

<https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/streuobst/infopapiere/nabu-so-hauptsortiment-11-2014.pdf>

Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)