

**Stadt Bad Schussenried
Landkreis Biberach**



**Bebauungsplan
„Lindergarten“**

Textteil und örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Pfullingen, den 31.03.2021

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Lindergarten“ Stadt Bad Schussenried, Landkreis Biberach

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Pflege und altengerechtes Wohnen“ (§ 11 (2) BauNVO)

- a. Zulässig sind ein Pflegeheim mit vollstationärer Pflege, Tagespflege und altengerechtes Wohnen.
- b. Zulässig ist ein vorrangig dem Pflegeheim und altengerechten Wohnen dienlicher Gastronomiebetrieb.
- c. Zulässig sind Dienstleistungen, die vorrangig dem Pflegeheim und altengerechten Wohnen dienlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

- a. Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

- a. Die maximale GRZ im SO beträgt 0,6.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO).

- a. Als maximale Gebäudehöhen über NN gelten die Eintragungen gemäß Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
- b. Gemäß § 16 (6) BauNVO darf im Plangebiet die maximale Gebäudehöhe durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln und Anlagen zur solaren Energiegewinnung ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a. abweichende Bauweise: (a)
In der Sonderbaufläche „Pflege und altengerechtes Wohnen“ gilt die abweichende Bauweise.
- b. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB. § 23 BauNVO)

- a. Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Gebäude nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

5.1. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- a. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind generell zulässig.
- b. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie mit der Hauptnutzung in einem betrieblichen Zusammenhang stehen.
- c. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Fläche mit Leitungsrechten ist von Nebenanlagen freizuhalten.
- d. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen mit Pflanzgeboten sind von Nebenanlagen freizuhalten.
- e. Der Gewässerrandstreifen ist von Nebenanlagen freizuhalten.

5.2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

- a. Tiefgaragen sind zulässig.
- b. Oberirdische Garagen, offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c. Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sind auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zulässig.
- d. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 10 und 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

- a. Wasserdurchlässige Beläge
Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien gem. der Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 2 herzustellen.
- b. Artenschutz
Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig.
- c. Gewässerrandstreifen (M1)
Die innerhalb des Gewässerrandstreifens befindliche Gehölz- und Krautvegetation ist in ihrer naturnahen Form dauerhaft zu erhalten. Verkehrsgefährdende Bäume sind so zurückzuschneiden, dass sie als Baumtorso möglichst lange erhalten bleiben. Durch Nachpflanzungen von Schwarzerlen und Silberweiden ist der dauerhafte Bestand der Gehölzstruktur als Leitlinie für jagende Fledermäuse zu erhalten.

Nebenanlagen sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.
- d. Beleuchtung
Beleuchtungen sind auf der dem Gewässer zugewandten Seite des Baugrundstücks ausschließlich mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Plätze) beschränkt und Streulicht insbesondere in Richtung der Schussen vermieden wird. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Eine Lichtpunkthöhe über 4 m ist nicht zulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a. Pflanzgebot (Pfg) 1: Dachbegrünung der Gebäude und Carports mit Flachdach

Flachdächer und flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 10°) sind dauerhaft und flächendeckend mit gebietsheimischen Arten bzw. gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer, Dachterrassen sowie mit Solar- und Photovoltaikanlagen belegte Flächen. Kombinierte Lösungen sind möglich.

Für die extensive Dachbegrünung Pfg 2 werden folgende Arten empfohlen:

Für die extensive Dachbegrünung werden folgende Arten empfohlen:

Gräser:

Festuca-Arten	- Schwingel-Arten
Koeleria-Arten	- Schmiele-Arten
Poa-Arten	- Rispen-Arten

Kräuter:

Achillea millefolium	- Schafgarbe
Antennaria dioica	- Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	- Färberkamille
Avena sempervirens	- Blaustrahlhafer
Calamagrostis x acutiflora	- Reitgras
Carex montana	- Bergsegge
Centaurea scabiosa	- Flockenblume
Chrysanthemum leuc.	- Wiesen-Margherite
Dianthus carthusianorum	- Karthäuser-Nelke
Sedum-Arten	- Fetthenne
Sempervivum-Arten	- Dachwurz
Thymus-Arten	- Thymian

In Ergänzung mit Gräsern und Stauden.

b. Pflanzgebot (Pfg) 2: Einzelbäume Baugrundstück

Im sonstigen Sondergebiet sind je angefangenen 500 m² Baugrundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wild-Birne	(Pyrus pyreaster)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

8. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Lr = Leitungsrecht

- a. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Stadt und Versorgungsträger für die Leitungsversorgung- und -unterhaltung festgesetzt.
- b. Flächen mit Leitungsrechten sind von Bebauung freizuhalten.

9. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 2 und 24 BauGB)

- a. Lärmschutzfestsetzung 1 (LSF 1): LPB IV
Der maßgebende Lärmpegelbereich (LPB IV) ist im Lageplan dargestellt. Dieser besteht hier in Form einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und zusätzlich, bei Geräuschpegeln von nachts über 45 dB(A), einer günstigen Orientierung von Schlafräumen bzw. der Vorsehung von besonderen Lüftungseinrichtungen.

Von LSF 1 kann im Wege der Ausnahme abgewichen werden, sofern ein Schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, ber. S. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung „Lindergarten“ zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

- a. Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind zu begrünen.
- b. Der Einbau von Solaranlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig.

1.2. Fassadengestaltung

- a. Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Wege (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
- b. Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- c. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

3. Stützmauern und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Stützmauern nur ausnahmsweise, aufgrund der topografischen Verhältnisse, zugelassen werden.
- b. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straße unzulässig.
- c. Im sonstigen Plangebiet sind Einfriedungen nur mit Hecken und Zäunen bei außenliegendem Bewuchs zulässig. Die Gesamthöhe ist auf 1,80 m beschränkt.

- d. Nicht-heimische Heckensorten sind unzulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO)

- a. Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

5. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr.4 LBO)

- a. Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne oder an das Breitbandkabel möglich ist, ist je Gebäude nicht mehr als eine Außenantenne zulässig.
- b. Antennen, die auf dem Dach angebracht werden, dürfen die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschreiten.
- c. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze

- a. Für das Pflegeheim ist pro 10 Pflegebetten jeweils 1 Stellplatz herzustellen.
- b. Für das altengerechte Wohnen sind je Wohneinheit 0,5 Stellplätze herzustellen.
- c. Für die Tagespflege ist pro 12 Pflegeplätze jeweils 1 Stellplatz, mindestens jedoch 3 Stellplätze herzustellen.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Archäologische Denkmalpflege

Es wird vorsorglich auf die §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 84.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde 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.

2. Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu minimieren. Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend, nach seiner Eignung getrennt, einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z.B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

3. Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen. Für Erdaufschlüsse (zum Beispiel Bohrungen zur Baugrunderkundung oder für Tiefgründungen) ist eine Bohranzeige nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg erforderlich.

4. Abwasserleitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserbeseitigung

Nach § 55 Absatz 2 WHG ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen. Oberflächenwasser ist in der Fläche, in der es entsteht zurückzuhalten oder soweit möglich zu versickern. Es ist ein Retentionsvolumen von 30 l/m² neu befestigter Fläche zu schaffen, Dachbegrünungen können auf dieses Volumen angerechnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich eine der topografisch tiefsten Stellen im Stadtgebiet Bad Schussenried darstellt, wodurch Vorkehrungen für Starkregenereignisse zu empfehlen sind.

5. Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Die Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung stellt Maßnahmen zusammen, die der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte oder Konflikten mit geschützten Landschaftsbestandteilen dienen. Sie sind erforderlich, um einen rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Ausnahmen oder Befreiungen von naturschutzrechtlichen Vorgaben zu erhalten.

Die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

Weitere naturschutz- und wasserrechtlich erforderliche Maßnahmen

Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen (Hinweis als Auflage in der Baugenehmigung).

Um die Flugbahn des Weißstorchs freizuhalten und Kollisionen zu vermeiden, dürfen Kräne einschließlich ihrer Ausleger nicht über die Schussen hinausragen (Hinweis als Auflage in der Baugenehmigung).

Getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden während der Bauarbeiten sowie nach Möglichkeit die Wiederauftragung des Oberbodens auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer Ackerfläche.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Eine breitflächige Versickerung in den Gewässerrandstreifen ist zu empfehlen.

6. Pflichten des Eigentümers

Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten sollen in den Außenanlagen nur Lampen eingesetzt werden, die sowohl lediglich nach unten abstrahlen als auch insektendicht gestaltet sind. Der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) wird empfohlen.

7. Nutzung der Solarenergie

Um den Anforderungen der angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden und dem Grundsatz des Einsatzes von erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB) zu entsprechen, wird allgemein die Nutzung von Solarmodulen auf den Dachflächen empfohlen. Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

D. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB		
1.	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates	21.01.2021
2.	Bekanntmachung	29.01.2021
Auslegungsbeschluss §§ 3 und 4 BauGB i.V.m. § 13a BauGB		
2.	Auslegungsbeschluss des Gemeinderats	21.01.2021
4.	Bekanntmachung der Auslegung	29.01.2021
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit	08.02.2021 – 16.03.2021
6.	Beteiligung der Behörden und TöB	03.02.2021 – 16.03.2021
Satzungsbeschluss § 10 BauGB		
7.	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	15.04.2021
8.	Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und damit Eintritt der Rechtskraft	 Achim Deinet, Bürgermeister

Aufgestellt: Pfullingen, den 31.03.2021
 citiplan GmbH

i.A. M. Eng. Oliver Strobel
 Stadtplaner

Ausgefertigt:

Bad Schussenried, den

 Achim Deinet, Bürgermeister