

Bebauungsplan `Ortsmitte -1.Änderung`

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise –
Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften – Begründung –
Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Frickingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Ortsmitte – 1. Änderung"

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am den Bebauungsplan "Ortsmitte – 1. Änderung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025,
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1: 500 vom
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung, Pflanzenliste vom

§ 3

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den vorliegenden Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes `Ortsmitte` außer Kraft.

Ausgefertigt:

Frickingen, den

.....
J. Stukle, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des n Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO).

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a (3) BauNVO ausgeführte Ausnahmen– Vergnügungsstätten und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zusätzlich gilt:

- MU 1

Oberhalb des Erdgeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

- MU 2

Im Erdgeschoss sind ausschließlich Therapie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung zulässigen Gesamthöhen der Gebäude.

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) und Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Flachdach.

Die zulässige Gesamthöhe darf mit Aufzügen und Treppenhäusern um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden

1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude beträgt:

- bei Gebäuden mit Flachdach 9,50 m,
- bei Gebäuden mit Satteldach 13,50 m.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für Gebäude mit geeigneten Dächern ist die Hauptfirstrichtung durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Fertig-Fußboden) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Meter über Normal Null (m ü. NN) durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt. Die Überschreitung um maximal 0,20 m ist zulässig.

Die Unterschreitung der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen ist zulässig.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind so anzulegen, dass nach maximal vier nebeneinander gelegenen Stellplätzen jeweils ein Baumstandort mit der Mindestgröße von 4 x 2 m mit offener, begrünter Baumscheibe angeordnet wird.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Sichtschutzwände sind nur bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Regenwasserbewirtschaftung § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

8.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind private Grünflächen mit Zweckbestimmungen festgesetzt:

- 1 - Standort für eine freiwachsende Hecke, höhenmäßig abgestuft,
- 2 - artenreiche Blumenwiese,
- 3 Standort für eine freiwachsende Hecke.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen bzw. als artenreicher und trittfester Rasen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

9.0. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben.

9.2 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs) mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000 Kelvin. Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie keine Abstrahlung seitlich und nach oben aufweisen.

9.3. Schutz vor Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 1,5 m² sind zu untergliedern oder mit reflexionsarmem Glas auszustatten (Außenreflexionsgrad maximal 15%), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine uv-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

Es ist der aktuelle Stand der Wissenschaft für Glasflächen anzuwenden (<http://vogelglas.vogelwarte.ch>).

9.4 Artenschutz

9.4.1 Fledermäuse / gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten

Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind Dachstühle, Dachvorsprünge, Fassadenverschalungen und ungenutzte Kellerräume durch eine qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und –Wochenstuben sowie auf Lebensstätten gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen.

Der Beginn von Abrissarbeiten ist erst ab dem 01. Oktober zulässig und muss bis zum 1. März soweit fortgeschritten sein, dass die Einnistung gebäudebrütender Arten nicht mehr erfolgen kann (Abriss der Dächer etc.).

Die Beseitigung von größeren Wochenstuben ist erst dann zulässig, wenn im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein geeignetes Ersatzquartier geschaffen und dessen Funktionieren nachgewiesen wurde. Alle Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

Vor Baumfällungen sind betroffene Gehölze auf Höhlen, Rindentaschen und fledermausrelevante bzw. höhlenbrüterrelevante Strukturen zu untersuchen. Falls Höhlen vorgefunden werden, ist eine Nachsuche nach überwinternden Fledermäusen mit einer Endoskop-Kamera erforderlich, gefundene Tiere sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben. Für vorhandene Überwinterungsquartiere sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Leere Höhlen sind vor der Fällung zu verschließen, um die Besiedelung zu verhindern.

9.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Als Ausgleich des bilanzierten Eingriff-Ausgleichsdefizites in Höhe von 6.618 Biotopwertpunkten wird festgesetzt:

- Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 203 auf der Gemarkung Altheim.

10.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

10.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen.

Ausgefertigt:

Frickingen, den

.....

J. Stukle, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen, mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasser-spiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu richten.

3. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Frickingen“ und schließt unmittelbar nördlich an das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Friedhof bei der Pfarrkirche St. Martin“ an. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend auf den entsprechenden Baugrundstücken verbleiben.

5. Randeinfassungen

Bei der Herstellung von Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

6. Schutz vor Vogelschlag

Es wird auf die Broschüre `Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht` der Vogelwarte Sempach verwiesen (www.vogelglas.vogelwarte.ch).

7. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrens-pflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Pleistozänen Schwemmsedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Pflanzenliste

Zu den einzuhaltenden Grenzabständen bei Baumpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Nachbarrecht Bad.-Württ. verwiesen.

1. Mittel- und Kleinbäume in Grünflächen und auf Parkplätzen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

2. Säulenförmige Laubbäume entlang der Friedhofsmauer als Leitlinie für Fledermäuse

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus `Fastigiata`	-	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	-	Säulen-Hainbuche

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

3. Sträucher für freiwachsende Hecken höhenmäßig abgestuft, auf privater Grünfläche Nr. 1

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare `Lodense`	-	niedriger Liguster
Salix repens	-	Kriech-Weide
Salix lanata	-	Woll-Weide

Pflanzgrößen der vorstehend unter 3. genannten Sträucher jeweils min. 3 x v., H 125 – 150.

3.1 Sträucher für freiwachsende Hecken auf privaten Grünflächen Nr. 3

Wie vorstehend Nr. 2, zusätzlich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z. B. Rosa canina		

Pflanzgrößen der vorstehend unter 3.1 genannten Sträucher jeweils min. 3 x v., H 125 – 150.

4. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

Wie vorstehend Nr. 2 + 3, zusätzlich

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Park- und Strauchrosen		

5. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

6. Begrünung von Fassaden und Laubengängen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe

Pflanzgrößen der vorstehend unter 6. genannten Rank- / Kletterpflanzen jeweils min. als Solitär, 3 x v., H 125 – 150.

7. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

heimische Kleingehölze, z.B.

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B.		
Galium odoratum	-	Waldmeister
Lamium maculatum	-	Taubnessel
heimische Gräser + Farne		

8. Artenreiche Blumenwiese (private Grünfläche Nr. 2

Blumenwiesenmischung mit 50 % Blumen, 50 % Gräser
z. B. Blumenwiese Nr. 01, Fa. Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden

9 Artenreicher trittfester Rasen

Kräuterrasenmischung mit 20 % Blumen, 80 % Gräser
z. B. Mischung Blumen-Käuter-Klimarasen Nr. 13, Fa. Rieger-Hofmann GmbH,
Blaufelden

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte – 1. Änderung", Gemeinde Frickingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBOBaWü) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) m.W.v. 23.11.2024 bzw. 01.01.2025, werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Frickingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1. Änderung“, Gemeinde Frickingen.

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

2.1 Dachform

Zulässig sind begrünte Flachdächer und symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Bei Carports und Nebenanlagen sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt:

- Begrünte Flachdächer 0° – 5°,
- symmetrische Satteldächer 32° - 45°.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind glasierte Ziegel bzw. Dachsteine nicht zulässig. Es sind Dachbegrünungen, naturrote, braunrot engobierte, ziegelbraune oder hellgraue Materialien zu verwenden.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei symmetrischen Satteldächern als

- Schleppegauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach

zulässig.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, sind unzulässig.

2.5 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpchalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

2.6 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist - unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen - weitgehend zu erhalten.

Die Gebäude müssen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände zugelassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Stützmauern sind nur im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasser-gebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune und Hecken aus Nadelgehölzen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, d. h. sie müssen zwischen der Gelände-Oberkante und der Zaun-Unterkante einen Mindestabstand von 15 cm aufweisen.

Ausgefertigt:

Frickingen, den

.....
J. Stukle, Bürgermeister

Begründung

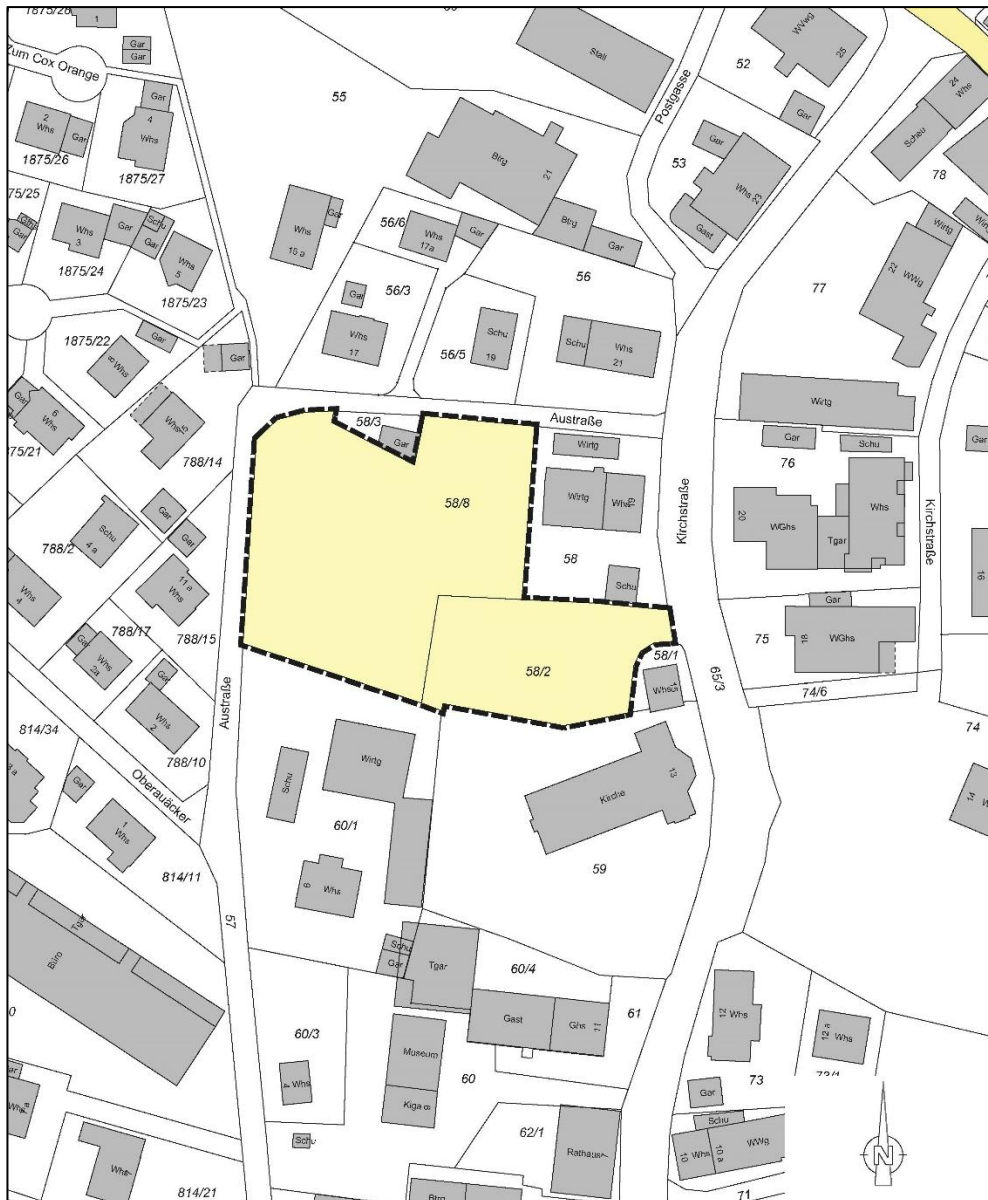
Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
 - 3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Ortsmitte`
 - 3.3 Verfahren im Regelverfahren
4. Bestand / Nutzung
 - 4.1 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Entwässerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frickingen und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Es wird begrenzt

- im Norden von der Austraße und dem Areal eines denkmalgeschützten ehem. Bauernhauses,
- im Westen von der Kirchstraße,
- im Süden von der Kirche St. Martin mit dem alten Dorffriedhof und dem Areal eines landwirtschaftlichen Betriebes,
- im Osten von der Austraße.



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

- Fl. St. Nr. 58/2 - gemeindeeigenes Grundstück mit Abrissgebäude (ehem. Feuerwehrhaus),
- Fl. St. Nr. 58/8 - Freifläche / Grünland mit einzelnen Obstgehölzen und Gebüsch.



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet unmittelbar im Frickinger Ortskern und umfasst den größten Teil des Geltungsbereichs des seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Ortsmitte` der eine gemischte Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern vorsieht. Mittlerweile konnte ein großer Teil des Areals (Fl. St. Nr. 58/8) von der seit 2012 bestehenden Genossenschaft Seniorenzentrum Frickingen eG erworben werden. Sie ist Eigentümerin einer im Osten der Ortsmitte gelegenen Seniorenwohnanlage und möchte im vorliegenden Plangebiet zwei weitere Wohnhäuser mit bis zu 28 Wohnungen und Gemeinschaftsräumen errichten. Gleichzeitig plant die Gemeinde auf ihrem Grundstück Fl. St. Nr. 58/2 den Abbruch des ehemaligen Feuerwehrhauses und den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, das u. a. eine Sozialstation, eine Einrichtung zur Kurzzeitpflege und weitere medizinische, therapeutische und Dienstleistungseinrichtungen enthalten soll.

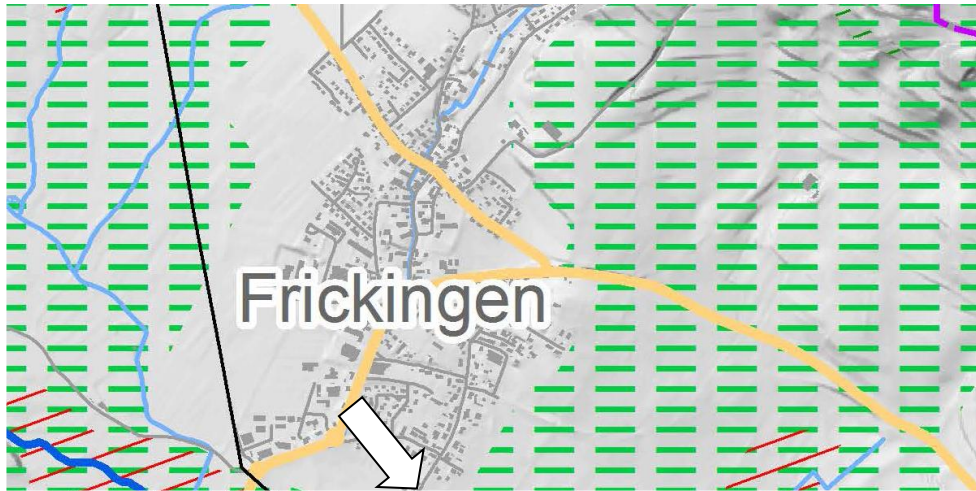
Aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Dorfgemeinschaftshaus u. a.) eignet sich das Areal in besonderer Weise für die vorgesehenen Nutzungen, weil es älteren Menschen ermöglicht, direkt im Ort zu wohnen und am täglichen Leben teilzuhaben. Die Planung stellt insgesamt einen wertvollen Beitrag zur Belebung und Stärkung des Ortskerns dar.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem-Frickingen-Heiligenberg als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Frickingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und dem Mittelbereich Überlingen zugeordnet.



Auszug aus der Regionalplan-Fortschreibung

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan `Ortsmitte`

In dem seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplan `Ortsmitte` ist das Plangebiet als Mischfläche (MI) gem. 6 BauNVO ausgewiesen. Es enthält insgesamt sechs Baufenster. Zugelassen ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und zwei Vollgeschossen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan `Ortsmitte` (2008)

3.3 Verfahren im Regelverfahren

Das ursprünglich begonnene Bebauungsplanverfahren gem. § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im Regelverfahren (zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriff-Ausgleichsbilanzierung) fortgeführt, weil zwar die wesentlichen Kriterien gem. § 13a BauGB vorliegen, von der Planung jedoch das FFH-Gebiet Nr. 8221341 - `Bodensee-Hinterland bei Überlingen betroffen ist. Der an das Plangebiet angrenzende Kirchturm der St.-Martins-Kirche ist Teil dieses FFH-Gebiets und enthält eine Lebensstätte der streng geschützten Fledermausart `Großes Mausohr`.

4. Bestand / Nutzungen

Das im Süden gelegene und zum Abbruch vorgesehene ehemalige Feuerwehrhaus auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 58 / 2 ist zweigeschossig und weist ein steiles Satteldach auf. Die Freianlagen sind größtenteils befestigt und dienen als Hof- und Lagerflächen, die mittlerweile abgängig sind. Die Erschließung erfolgt über die Kirchstraße.

Das Grundstück Fl. St. Nr. 58/8 war ursprünglich Teil eines landwirtschaftlichen Anwesens und wurde als Obstgarten und Wiese genutzt. Es stellt eine eher extensiv genutzte Wiesenfläche dar und enthält nur noch einzelne Obstgehölze sowie ein an das Fl. St. Nr. 58/2 angrenzendes Gebüsch. Die Erschließung erfolgt über die Austraße.

Die Umgebungsbebauung besteht im Norden und Westen aus Wohnhäusern, im Süden aus der St.-Martins-Kirche und einem landwirtschaftlichen Anwesen sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kirchstraße aus Wohn- und Geschäftshäusern.



Blick von der Kirchstraße in das Plangebiet mit dem gemeindeeigenen Abbruchgebäude



Blick von Westen in das Plangebiet



Blick von der Austrasse in das Plangebiet



Einmündung der Austraße in die Kirchstraße

4.1 Denkmalschutz

Neben der Kirche St. Martin grenzt an das Plangebiet unmittelbar ein denkmalgeschütztes, ortsbildprägendes Fachwerkhaus an, an das sich eine kleine ehemalige Wagner-Werkstatt anschließt.

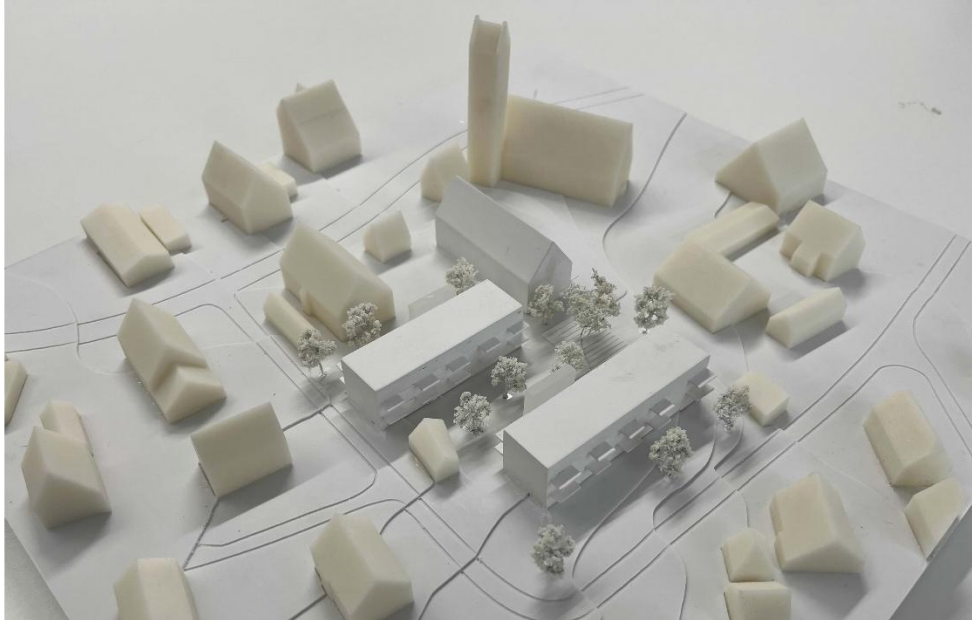


Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus an der Kirchstraße mit ehemaliger Wagner-Werkstatt (kleines Gebäude)

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Bebauung

Vorgesehen ist die Bebauung mit insgesamt drei mehrgeschossigen Gebäuden, wovon zwei als Seniorenwohnanlage genutzt werden sollen.



Modellfoto



Blick von der Austraße in das Plangebiet, im Vordergrund eines der beiden Wohnhäuser der Genossenschaft Seniorenzentrum Frickingen eG, daneben das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach. Dieses Gebäude ist in der Prinzipskizze noch dreigeschossig dargestellt, geplant sind jedoch zwei Vollgeschosse mit einem steilen Satteldach.

Modell + Ansicht:

Glück + Partner GmbH Freie Architekten BDA, Augustenstraße 87, 70197 Stuttgart

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO soll eine für die Ortsmitte typische Durchmischung der zulässigen Nutzungen erreicht werden, ohne dass, wie bei einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, eine annähernd hälftige Aufteilung zwischen der Wohnnutzung und anderen Nutzungen vorliegen muss. So sind in dem der Kirchstraße zugewandten Gebäude im Erdgeschoss ausschließlich Therapie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen zulässig, die das in der Straße vorhandene Angebot an Infrastruktureinrichtungen ergänzen. Auch in den beiden rückwärtigen Seniorenwohnhäusern sind in den Erdgeschossen Räume für kulturelle und soziale Zwecke als begegnungs- und Veranstaltungsräume vorgesehen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen.

Grundsätzlich gilt, dass die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1. – Vergnügungsstätten und Nr. 2. – Tankstellen ausgeschlossen sind, zumal sich diese nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen und die vorhandene Erschließungssituation erfordern würden.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Kirchstraße und über die Austraße, die das Plangebiet nach Norden und Westen abgrenzt.

Die Anlage weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Werte liegen unter den Obergrenzen (Orientierungswerte) gem. § 17 BauNVO für Urbane Gebiete und lassen damit eine angemessene Freiraumstruktur zu. Trotzdem ermöglichen sie kräftige Baukörper, die in der Ortsmitte durchaus vertretbar und städtebaulich angemessen sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist so gewählt, dass sich die Neubebauung trotz ihrer kräftigen Kubatur dem denkmalgeschützten Bestand unterordnet. Sie lässt bei den Gebäuden mit Flachdach drei Vollgeschosse und bei geneigten Dächern zwei Vollgeschosse und ein weiteres Dachgeschoss zu, das jedoch städtebaulich nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Die festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen orientieren sich an den angrenzenden Straßenhöhen, um weitgehend barrierefrei Zugänge zu ermöglichen.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Baufenster weisen eine Länge von maximal ca. 37 m auf.

Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze werden für die Seniorenwohnanlage entlang der Austraße und für das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 58/2 angelegt.

Die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung enthält einen Passus, wonach Stellplätze mit Baumpflanzungen so zu gliedern sind, dass nach maximal vier Stellplätzen jeweils ein Baumstandort anzuordnen ist. Damit sollen sich diese Bereiche in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen, ohne dass die Fahrzeuge dominieren. Die Baumstandorte müssen offengehalten und begrünt werden, um die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m aufweisen und dürfen maximal 3 m hoch werden, weil das Siedlungs- und Straßenbild in erster Linie durch Bäume und bepflanzte Grünflächen, nicht durch bauliche Anlagen unterschiedlicher Größe und Gestaltung, geprägt werden soll.

Regenwasserbewirtschaftung

Siehe hierzu Pkt. 5.7.

Private Grünflächen

Gärten sind wesentlicher Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Sie bereichern nicht nur das Siedlungsbild, sondern tragen zur Aufenthaltsqualität bei und übernehmen wesentliche ökologische Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für den Klimaausgleich. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind daher als Garten- und Grünflächen anzulegen (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften).

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung zum Artenschutz, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist, wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, das einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität bietet, andererseits dem Schutz der im benachbarten Kirchturm lebenden, streng geschützten Fledermausart `großes Mausohr´ dient. Es enthält neben Hinweis zur Flächengestaltung auch Pflanzgebote, die als Ersatz für wegfallende Gehölzbestände dienen und eine Leitlinie für die Fledermäuse darstellen.

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bodenschutz

Für die Umsetzung der Planung sind Erdarbeiten unvermeidlich. Die planungsrechtliche Festsetzung zum Bodenschutz enthält daher Vorgaben zum Umgang mit den anfallenden Erdmassen und eine Pflicht zur Vorlage eines Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungskonzeptes, wobei der sinnvollen, ortsnahen Wiederverwertung der Vorrang einzuräumen ist, auch um Transportwege zu vermeiden und um knappe Deponiekapazitäten zu schonen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird lediglich das der Kirchstraße zugewandte Gebäude unterkellert bzw. teilunterkellert. Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen, so dass ein erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes nicht unrealistisch erscheint.

Außenbeleuchtung

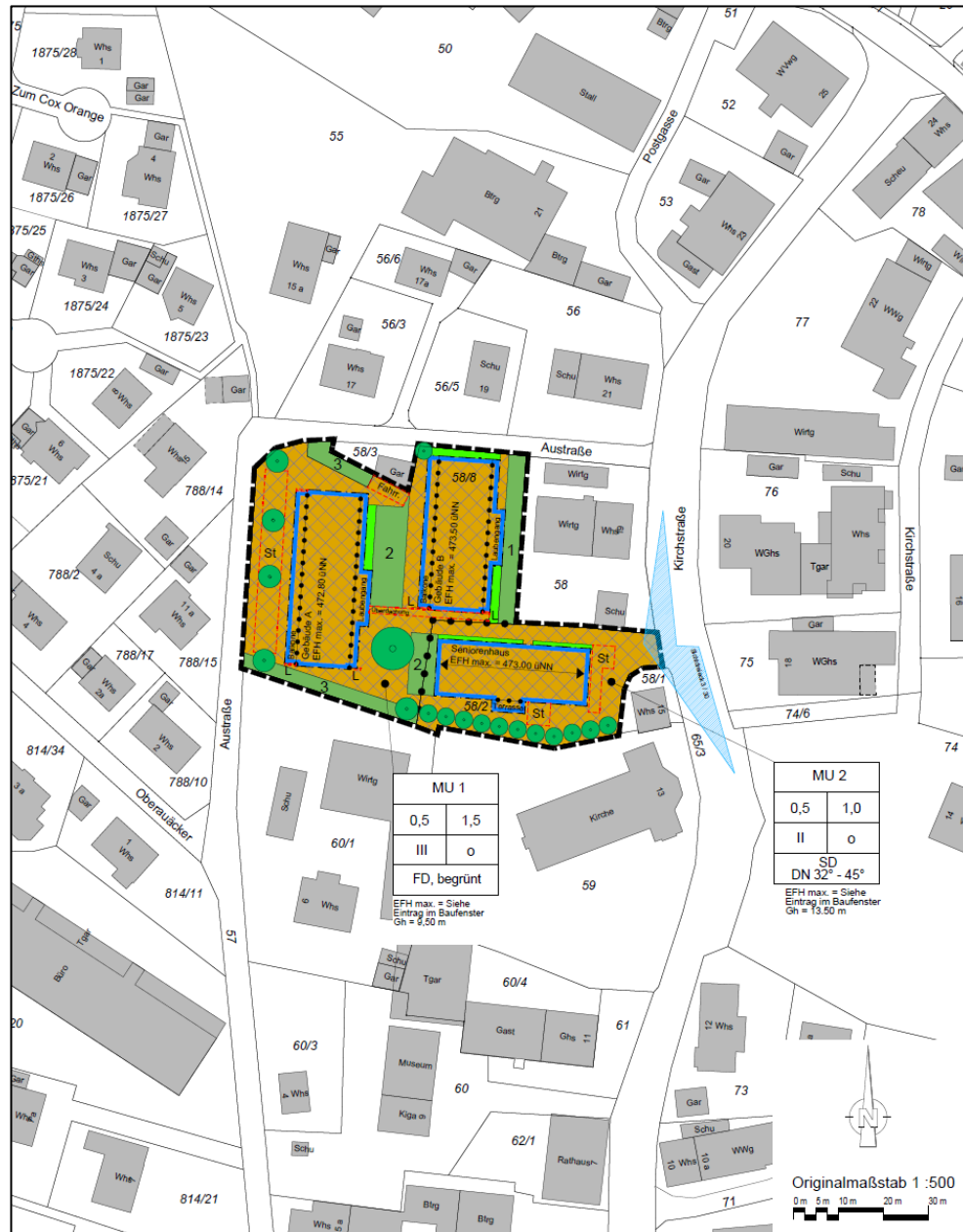
Für fliegende, nachtaktive Insekten, aber auch Fledermäuse werden Außenbeleuchtungseinrichtungen häufig zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren sie sich aber an der Straßen- und Außenbeleuchtung, werden sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört. Besonders dort, wo es ansonsten kaum Lichtquellen gibt, können solche Leuchten zur tödlichen Falle werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher die Pflicht zur Verwendung sog. Insektenfreundlicher Außenbeleuchtungseinrichtungen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind außerdem Nebenanlagen als lichtabschirmende Einrichtungen seitlich der Terrassen und Balkon festgesetzt. Damit sollen in den Freianlagen `Dunkelkorridore` entstehen, die den Fledermäusen die Orientierung ermöglichen.

Schutz vor Vogelschlag

Größere zusammenhängende Glasflächen stellen eine potentielle Gefahr für Vögel dar, weil sie als Barriere nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden. Daher müssen Glasflächen entweder untergliedert oder mit reflexionsarmen Gläsern ausgestattet werden. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält hierzu auch einen Hinweis auf die Broschüre `Vogelfreundlich Bauen mit Glas und Licht` der Vogelwarte Sempach.

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Für die Neubebauung sind innerhalb des Bauquartiers und entlang der Verkehrsflächen Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Sie gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Eine entlang der Friedhofsmauer angeordnete Baumreihe, bestehend aus schmalkronigen Laubbäumen, dient als Leitstruktur für Fledermäuse. Diese werden durch freiwachsende Hecken ergänzt, die das Plangebiet queren.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Während die an das Kirchenareal angrenzende Neubebauung traditionelle Bauformen des ländlichen Raumes mit einem längsgestreckten Grundrissen und einem symmetrischen Satteldach aufnimmt, erhalten die Gebäude der Seniorenwohnanlage extensiv begrünte Flachdächer. Damit werden drei Vollgeschosse möglich, ohne dass die Häuser gegenüber der denkmalgeschützten Umgebung zu dominant in Erscheinung treten.

Mit den zulässigen Materialfarben lassen sich zeitgenössische Architekturformen realisieren. Anthrazitfarbene Materialien sind zugunsten der Anpassung des Bauquartiers an den Klimawandel nicht zulässig, weil sie zur unnötigen Aufheizung des Gebietes führen würden.

Kunststoffe, Metalle und glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen. Unerwünschte Reflektionswirkungen sollen so vermieden werden.

Antennen, elektrische Freileitungen

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlichster Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximal eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßenbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur Qualität des Plangebietes und zur Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher unzulässig.

Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Ein wesentlicher Aspekt der Freiraumgestaltung ist der Schutz der Fledermausart `Großes Mausohr`. Das detaillierte Gestaltungskonzept enthält entsprechende Maßnahmen zur Flächengestaltung und als Pflanzgebote für Bäume und Sträucher.

Stützmauern sind nur im direkten Anschluss an die Gebäude und bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Aufgrund der bestehenden Topographie und der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind weitergehend bauliche Maßnahmen in den Freianlagen nicht erforderlich.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig anzulegen, um eine unerwünschte Barrierewirkung zu vermeiden.

5.7 Entwässerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftung

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung zur Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen auf den privaten Baugrundstücken, wobei die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine belebte Bodenschicht erfolgen muss. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit der in der Kirchstraße verlaufende Dorfbach für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden kann, z. B. durch die verzögerte Einleitung des Oberflächenwassers oder den Anschluss von Notüberläufen.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt ist. Er enthält Aussagen zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe, die als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die Bewertung der Planung auf ihre möglichen Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergab, dass Eingriffe insbesondere für das Schutzgut `Boden` durch die nutzungsbedingte Überbauung und Versiegelung zu erwarten sind. Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage und den rechtskräftigen Bebauungsplan `Ortsmitte` bereits vorbelastet. Im Bereich des Schutzgutes `Flora / Fauna` ergeben sich durch die Ausweisung von Grünflächen sowie Pflanzgebote für Bäume Verbesserungen.

Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. als örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan `Ortsmitte – 1. Änderung` festgesetzt. Hierzu zählen die Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, Pflanzgebote für Bäume sowie die Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge für Zugänge und Stellplätze. Zudem sind im Bebauungsplan private Grünflächen ausgewiesen. Der Eingriff in das Schutzgut `Mensch / Bevölkerung` ist nicht erheblich. Ein Eingriff in das Schutzgut `Kultur- / Sachgüter` entsteht nicht.

Mit der Nähe des Plangebietes zur Kirche St. Martin mit ihren bekannten Wochenstubenquartieren von Großen Mausohren (*Myotis myotis*) und Langohrfledermäusen (*Plecotus spec.*) hat dieses eine gewisse Bedeutung für die Flugrouten der Fledermäuse.

Gem. dem artenschutzrechtlichen Gutachten, welches den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beiliegt, befinden sich insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes in Richtung Westen und in Richtung Norden Flugstraßen des Großen Mausohrs. Die Langohrfledermäuse nutzen ebenfalls die Dunkelkorridore entlang des Plangebietes, um nach Norden und Westen zu fliegen. Da das Plangebiet selbst im Vergleich zu älteren Luftbildern kaum mehr Bäume enthält, wurden beinahe keine die offene Wiese überfliegenden Fledermäuse beobachtet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation in der Kirche St. Martin müssen damit Maßnahmen ergriffen werden, die sowohl das Freiraumkonzept der künftigen Bebauung als auch die Lage und Gestaltung der Baukörper betrifft. Diese Maßnahmen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan `Ortsmitte – 1. Änderung` enthalten und in einem Freiflächenkonzept dargestellt.

Das durch die Planung entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von 6.618 Biotopwertpunkten wird durch die Anlage einer Hochstamm-Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 203 auf der Gemarkung Altheim ausgeglichen. Die Maßnahme soll auch zum Ausgleich des im Rahmen des 2. Abschnitts des Neubaus des Radwegs von Altheim nach Lippertsreute / Abschnitt Bruckfelden - Lippertsreute anfallenden Biotopwertdefizits hinzugezogen werden und befindet sich derzeit in Planung.