Gemeinde Frickingen

27. Juli 2022

Bebauungsplan
`Landstraße – L 201´, Leustetten

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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

"Landstraße – L 201", Leustetten

Der Gemeinderat der Gemeinde Frickingen hat am ……. den Bebauungsplan "Landstraße – L 201“, Leustetten unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

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 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

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 Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1. – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. - Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze bis zu einer Gesamt-Höchstgrenze von 0,50 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Fhmax).

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.4.1 Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

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

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

und in einem Teilbereich des Plangebietes die

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Zulässig sind Einzelhäuser.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

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

Für bereits bebaute Grundstücke gilt der Bestand.

Für außerhalb des Bestandes angeordnete Baufenster gilt, dass die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen darf. Gemessen wird im Schnittpunkt des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses.

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

Stellplätze, Garagen und Carports, sind innerhalb der Baufenster, auf einer hierfür ausgewiesenen Fläche sowie zwischen dem Straßenrand und der rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Baufensters zulässig. Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 3,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Stellplätze sind so anzulegen, dass nach jedem dritten Stellplatz ein Laubbaum innerhalb einer begrünten Fläche von mind. 12 m² angeordnet wird.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der privaten Grünflächen, mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Nebenanlagen und Sichtschutzwände sind in den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen nicht zulässig,
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Bauliche Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einhalten.

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)

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

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 Plangebiet ist eine private Grünfläche ausgewiesen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1 Fäll- und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

Da das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, sind Abrissarbeiten ebenfalls nur außerhalb der Ausschlusszeiten zulässig. Abriss-, Wiederherstellungs- bzw. Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäudefassaden müssen außerhalb der Ausschlusszeiten begonnen werden.

9.2 Fledermäuse

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

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

Vor Baumfällungen sind betroffene Gehölze auf Höhlen, Rindentaschen und fledermausrelevante 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. Leere Höhlen sind vor der Fällung zu verschließen, um die Besiedelung zu verhindern.

9.3 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

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

10.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

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

11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

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 beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, 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). Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels 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. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. 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, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).“

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen.

Die Begrünung der Oberbodenmieten ist für die gesamte Lagerdauer zu erhalten und wenn nötig, zu erneuern

5. Landwirtschaft

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

6. Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Landesstraße 201

Im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrten in die Landesstraße 201 und in die Kreisstraße 7785 sind ausreichende Sichtverhältnisse zum öffentlichen Verkehrsraum dauerhaft zu gewährleisten. Sichtbehindernde Einbauten und Bepflanzungen sind nicht zulässig.

7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Für Neubauten sind jeweils eigenständige, von der Bestandsbebauung unabhängige Erschließungseinrichtungen / Ver- und Entsorgungsleitungen / Hausanschlüsse zu installieren.

Pflanzenliste

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume entlang von Straßen, in Hausgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus floribunda	Zier-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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

Obst-Hoch- und Halbstämme

Das Julius-Kühn-Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:
http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6
Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sollten die besonders feuerbrandanfälligen Quitten (Cydonia oblonga) sowie die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte „Oberösterreicher Weinbirne“ ausgeschlossen werden.

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

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Park- und Strauchrosen	

3. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis vinifera ssp. Sylvestris	Wilder Wein

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

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	

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

6. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Landstraße – L 201“, Leustetten, 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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), 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 “Landstraße – L 201“, Leustetten, Gemeinde Frickingen.

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

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

Garagen und Carports sind nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

2.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2. 3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

28°– 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

2. 4 Dacheindeckung

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

2. 5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Zulässig sind:

- Schleppgauben,
- Giebel-, / giebelständige Gauben mit Satteldach.

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Je Gebäude ist ein Widerkehr mit einer Gesamtbreite von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf einschließlich eines Widerkehrs 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 Widerkehre und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

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

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

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

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

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

Geschlossene oder ungegliederte Fassaden und Fassadenteile sind ab einer zusammenhängenden Fläche von 25 m² gem. Pflanzenliste zu begrünen.

2.7 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.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag durch entsprechende Schnitte darzustellen.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschen.

Die Errichtung von Stützmauern entlang er öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grenzen zur den benachbarten Baugrundstücken 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.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig, d. h. ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Gelände, anzulegen.

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.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2. LBO)

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird festgesetzt auf:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Frickingen, den …… .....
J. Stukle, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Frickingen, den …… .....
J. Stukle, Bürgermeister

Begründung

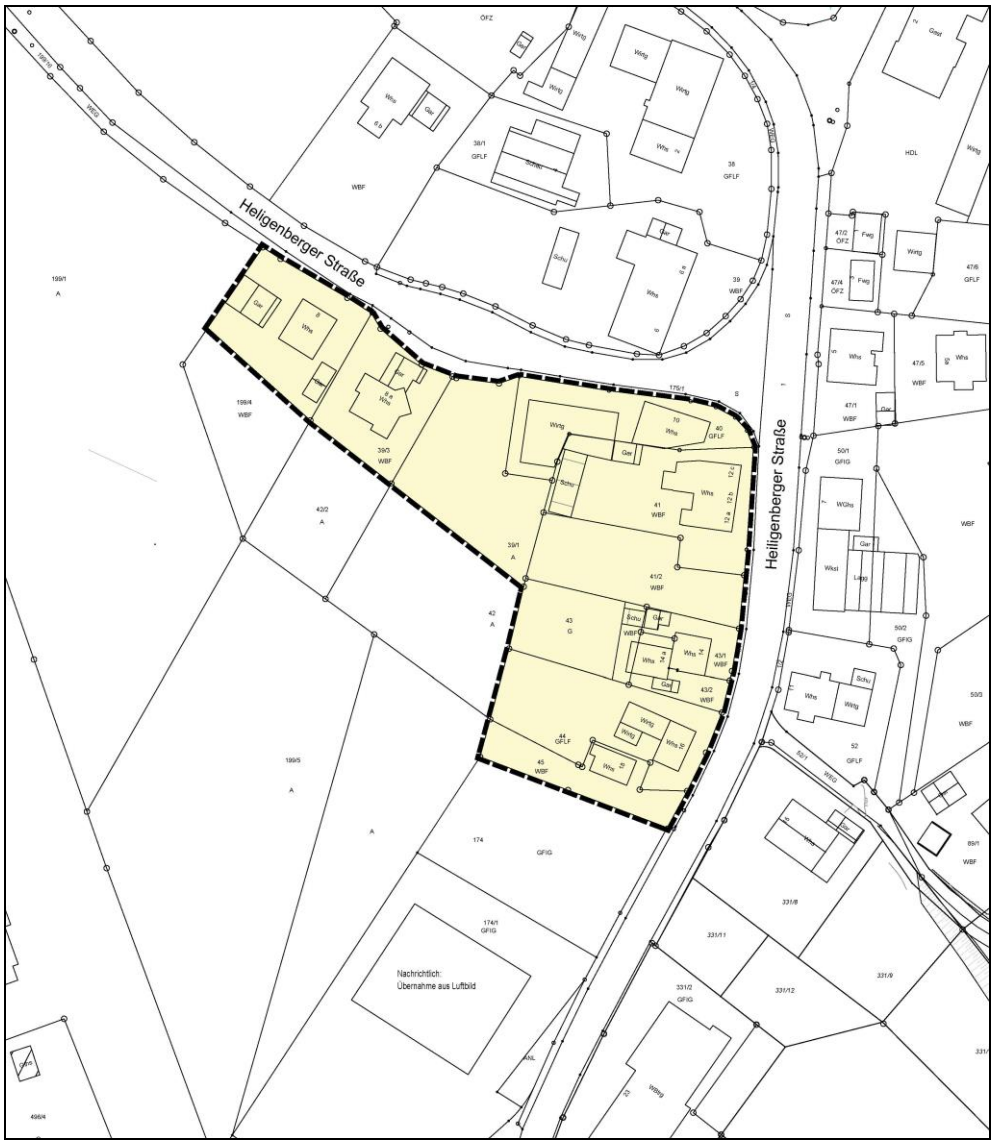
Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planerfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan
3.2 Verfahren gem. § 13b BauGB
4. Bestand / Nutzung
4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
4.2. Gewässer
4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Bebauung
5.3 Erschließung
5.4 Maß der baulichen Nutzung
5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
5.6 Örtliche Bauvorschriften
5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der südlichen Ortslage des Teilortes Leustetten der Gemeinde Frickingen. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Landstraße und der Bebauung entlang der Landstraße / Kreisstraße 7785,
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen / Grünland,
- im Süden von einem bislang unbebauten Baugrundstück und dem Areal eines daran angrenzenden Getränkemarktes,
- im Osten von der Landstraße / Landesstraße 201 und der Bebauung entlang der Landstraße,



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 199/4	-	Wohnbebauung, Freiflächen,
Fl. St. Nr. 39/3	-	Wohnbebauung, Freiflächen
Fl. St. Nr. 39/1	-	innerörtliche Baulücke, Wiese,
Fl. St. Nr. 39/4	-	Garten,
Fl. St. Nr. 40	-	Wohnhaus mit Nebengebäude,
Fl. St. Nr. 41	-	Wohnhaus mit Nebengebäude,
Fl. St. Nr. 41/2	-	innerörtliche Baulücke, Brachland,
Fl. St. Nr. 43	-	Hausgarten,
Fl. St. Nr. 43/1	-	Wohnbebauung,
Fl. St. Nr. 43/2	-	Wohnbebauung,
Fl. St. Nr. 44	-	Wohnbebauung,
Fl. St. Nr. 45	-	Wohnbebauung.

Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

Angesichts der nach wie vor angespannten Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt ist die Gemeinde Frickingen bemüht, sowohl im Zentralort wie auch in den Teilorten nach möglichen Potentialen der Innenentwicklung zu suchen und diese in einem ortsverträglichen Rahmen als Bauflächen auszuweisen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich hierfür in besonderer Weise, weil es eine zentrale Lage innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur von Leustetten aufweist und die Erschließung durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert ist. Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke ermöglichen eine städtebaulich behutsame Nachverdichtung, ohne landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt zur Stärkung des Ortskerns von Leustetten bei.

3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem-Frickingen-Heiligenberg dargestellten gemischten Bauflächen. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelt. Im Süden grenzen geplante gemischte Bauflächen und im Westen geplante Wohnbauflächen an.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem – Frickingen – Heiligenberg (ohne Maßstab)

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg / Regionalplan

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge und außerhalb der ausgewiesenen Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege.

Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

3.2 Verfahren nach § 13b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Leustetten, die Erschließung kann über das bestehende Straßennetz erfolgen, das nicht weiter ausgebaut werden muss. Die Planung stellt mit städtebaulich verträglichen Nachverdichtungen eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,68 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,30 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 2.000 m².

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Wiesen- und Gartenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme von zwei Baulücken weitgehend mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Hof- und Gartenflächen sowie als Wiese genutzt.

Im Süden grenzt der seit 2017 rechtskräftige Bebauungsplan `Unterdorf´ an, der ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,50 - 0,70 ausweist und Firsthöhen von max. 8,50 m zulässt.

Blick von Südosten auf die Wohnbebauung entlang der Landstraße / L 201

Straßenkreuzung L 210 / K7785 mit zweigeschossiger Wohnbebauung

Westlicher Ortseingang / Kreisstraße 7785 aus Richtung Frickingen, rechts Wohn- und Nebengebäude im Plangebiet

Innerörtliche Baulücke im Plangebiet (Fl. St. Nr. 41/2)

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, keine Natura-2000-Flächen und keine kartierten §32-Biotope.

Die LUBW- Kartierung zeigt für das Plangebiet keine Ausweisungen

4.2 Gewässer

Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. In der Landstraße verläuft der größtenteils verdolte Leustetter Dorfbach.

LUBW- Gewässerkartierung

4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht der vorhandenen Struktur und der angestrebten Nutzung.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1. – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. -Tankstellen sind ausgeschlossen, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Mit der Planung soll bevorzugt Wohnraum entwickelt werden, deshalb sind Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

5.2 Bebauung

Der städtebauliche Entwurf ergänzt die bestehende Bebauung mit insgesamt bis zu fünf neuen Baukörpern, die innerhalb von Baulücken oder in zweiter Reihe hinter den Häusern an der Landstraße angeordnet sind. Die westliche Baufläche zwischen der rückwärtigen Abgrenzung des südlich gelegenen Getränkemarktes und der westlichen Kante der Bebauung auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 41 wird aufgenommen. Für den Bestand sind angemessene Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen.

Städtebaulicher Entwurf

5.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Landstraße, wobei die Baugrundstücke in zweiter Reihe vorhandene Grundstückszufahrten nutzen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)

Mit 0,30 und 0,60 liegen die Werte für den größten Teil des Plangebietes zugunsten einer ausreichenden Freiraumstruktur unterhalb der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenzen (Orientierungswerte). Sie lassen jedoch kräftige Hauptbaukörper mit den zugehörigen Nebenanlagen und für die vorhandene Bebauung entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten zu. An der Straßenkreuzung L 201 / K 7785 ist eine dichtere Bebauung städtebaulich erwünscht. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist in diesem Bereich mit 0,40 / 0,80 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Das Plangebiet ist teilweise mit eingeschossigen Häusern bebaut, entlang der Ortsdurchfahrt entspricht die Zweigeschossigkeit jedoch der überwiegend vorhandenen Siedlungsstruktur. Sie fügt sich in das Siedlungsbild ein und ist auch zugunsten des möglichst sparsamen Umgangs mit knappem Baugrund sinnvoll.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet ist von Westen und Süden her eine maximale Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Sie ermöglicht die zweigeschossige Bauweise und lässt die Bauhöhen in Richtung Ortsmitte ansteigen, weil der südlich angrenzende Bebauungsplan `Unterdorf´ eine Gesamthöhe von 8,50 m zulässt. Im Bereich der Straßenkreuzung L 201 / K 7785 beträgt die zulässige Gesamthöhe 10,50 m. Damit erfährt dieser Teil des Ortskerns eine städtebauliche Betonung.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Die offene Bauweise gilt für den größten Teil des Plangebietes und entspricht weitgehend der bestehenden Siedlungsstruktur. Lediglich für das an der Straßenkreuzung L 201 / K 7785 gelegene Grundstück Fl. St. Nr. 40 ist die abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass an die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Damit wird der Bestand berücksichtigt, der bis an die Grundstücksgrenzen heranreicht.

Zulässig sind Einzelhäuser, weil sich Doppelhäuser und Hausgruppen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur im Ortskern einfügen würden.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Reduzierung der Versiegelung und Sicherung der Freiraumstruktur sowie zur Gestaltung des Ortsbildes werden Festsetzungen zur Lage und Größe von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen getroffen. Sie sind auf einer hierfür ausgewiesenen Fläche, innerhalb der Baufenster sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Begrenzung der Baufenstern zulässig und können damit flexibel auf den Grundstücken angeordnet werden. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass der von Süden und Westen her entstehende Ortsrand frei von störenden Einbauten bleibt.

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

Nach jedem dritten Stellplatz muss ein Laubbaum innerhalb einer ausreichend großen Grünfläche angeordnet werden, um die ungegliederte Ansammlung von Stellplätzen entlang des Straßenraums zu vermeiden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe hierzu Pkt. 6.0 (Flora / Fauna / geschützte Arten).

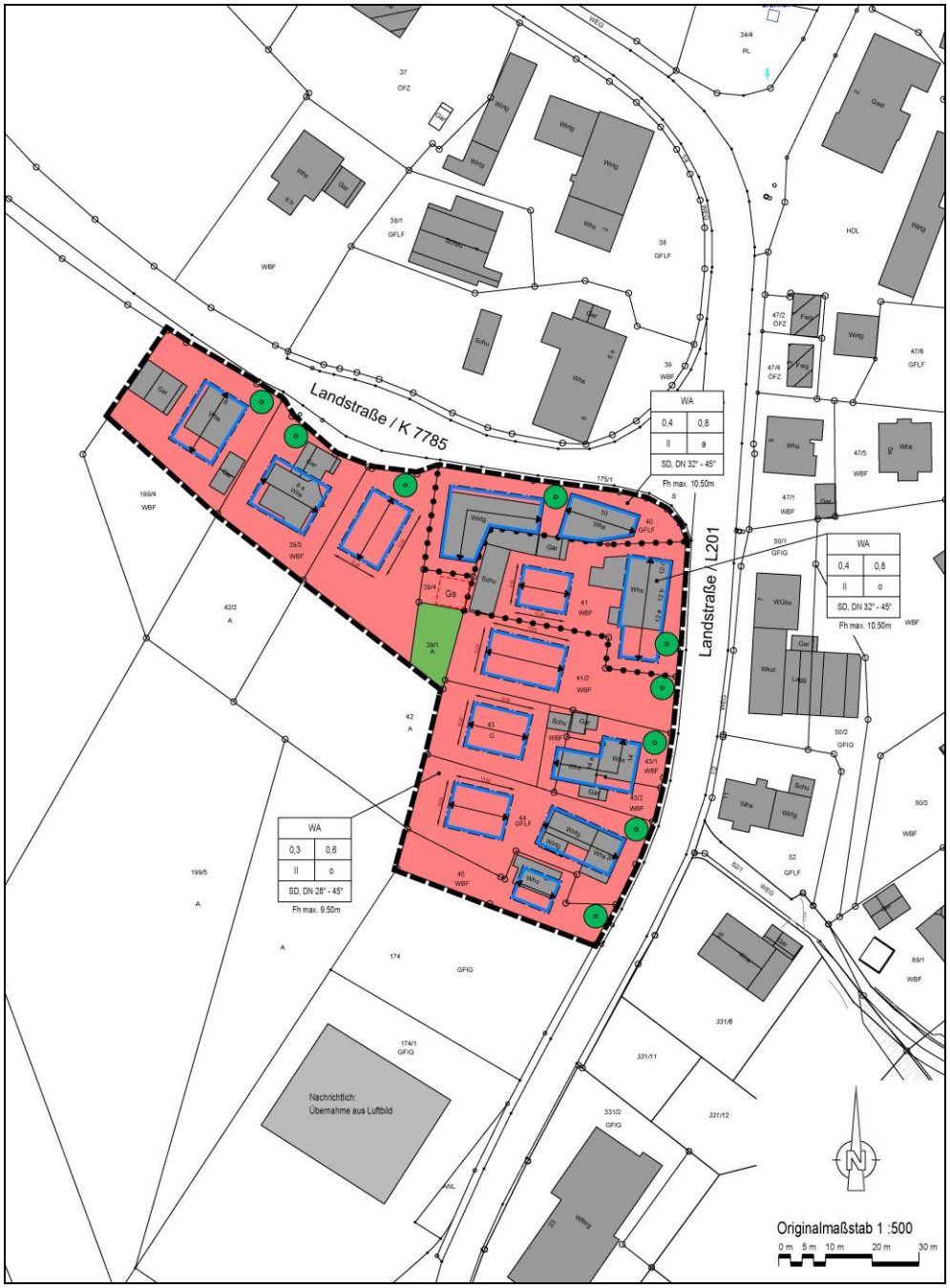
Private Grünflächen

Eine festgesetzte private Grünfläche dient der Einbindung des Plangebietes in den `grünen´ Ortsrand.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als Garten- und Grünflächen angelegt werden (siehe hierzu auch örtliche Bauvorschriften).

Pflanzgebote für Bäume

Entlang der Verkehrsflächen sind auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Diese „Hausbäume“ 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.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen, das angesichts der Lage des Plangebietes im gewachsenen Ortskern von Leustetten von besonderer Bedeutung ist.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

mit Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten. Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Satteldächer beschränkt.

Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur `Außenwirkung´ des Bauquartiers am Ortsrand bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Die ausgeprägten Dachneigungen orientieren sich an Bauformen im ländlichen Raum.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaubenlänge auf max. 1/2 der Gebäudelänge. Negativgauben werden nicht zugelassen, weil sie zu einer „aufgerissenen“ Dachlandschaft führen und energetisch problematisch sind.

Fassaden- und Wandgestaltung

Kunststoff-, Metall- und glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

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 hohen Qualität des Plangebietes 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.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse beim Ausfahren aus den Baugrundstücken in die Erschließungsstraße ist festgesetzt, dass beidseits der Zufahrten auf einer Länge von 3,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,00 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen maximal 0,60 m betragen darf.
Zur Vermeidung einer Barrierewirkung sind Einfriedungen kleintierdurchlässig anzulegen.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Für Wohnungen müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Parken der Fahrzeuge entlang der Landstraße ist nicht möglich. Andere Abstellmöglichkeiten sind im Ortskern von Leustetten nur sehr begrenzt vorhanden.

5.7 Entwässerungskonzept / Regenwasserbewirtschaftung

Die Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung sieht die Retention und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken vor. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit der Leustetter Dorfbach für die Entwässerung des Plangebietes genutzt werden kann.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Die Planung dient der gebietsverträglichen Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Leustetten und der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand. Es werden insgesamt fünf zusätzliche Baufenster ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 stellt einen Kompromiss zwischen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Sicherung einer angemessenen Freiraumstruktur dar.

- **Landschaftsbild**

Der Ortsrand verschiebt sich geringfügig nach Westen. Die Neubebauung wird von Westen her im Zusammenhang mit dem bestand als verdichtete Ortslage wahrgenommen. Die maximal zulässigen Firsthöhen orientieren sich am Bestand im Ortskern.

Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Die Hanglage führt zu Abgrabungen und Aufschüttungen.

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet	6.827 m²		
Private Grünfläche	136 m²		
6.691 m² x GRZ 0,30		=	2.007 m²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %			
bis zu einer maximalen Gesamt-GRZ von 0,5		=	1.338 m²
		=	3.345 m².

Die Bebauung im Bestand beträgt ca. 1.038 m² (Hauptgebäude).

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird außerhalb der vorhandenen Bebauung als Hof- und Gartenflächen und als Wiese genutzt. Die vorhandenen Arten setzen sich aus Wiesenpflanzen sowie aus allgemein gebräuchlichen Zierpflanzenarten zusammen. Einzelne Laubbäume prägen das Ortsbild.

Mit der Umsetzung der Planung wird die Wiesenfläche durch Hausgärten ersetzt. Das Plangebiet wird in erster Linie Arten des besiedelten Raums enthalten.

Tiere / Geschützte Arten

Die vorhandenen Hausgärten und Wiesenflächen stellen insgesamt vielfältige Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger, Insekten und partiell für Fledermäuse dar.

Für Amphibien und Reptilien sind die Flächen aufgrund fehlender Habitatstrukturen ohne Bedeutung.

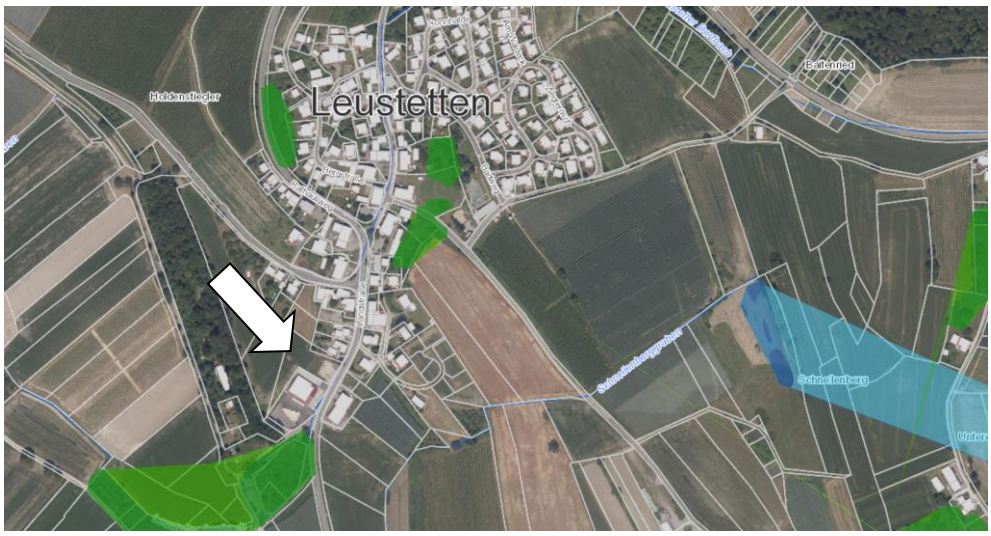
Der Bebauungsplan enthält daher eine planungsrechtliche Festsetzung zum Ausschluss von Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Brutzeit der Avifauna. Betroffene Gehölze müssen vor der Fällung auf möglicherweise vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen überprüft werden. Dies gilt auch für die vom Abbruch bzw. der Sanierung betroffenen Gebäude, da gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse innerhalb des Bestandes nicht ausgeschlossen werden können.

Eine weitere Festsetzung betrifft die Außenbeleuchtungseinrichtungen. Sie werden für fliegende, nachtaktive Insekten 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 für Insekten zur tödlichen Falle werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher die Pflicht zur Verwendung sog. Insektenfreundlicher Außenbeleuchtungs-einrichtungen.

Biotopverbund

Biotopflächen aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ sind von der Planung jedoch nicht betroffen.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ (Quelle LUBW)

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet ist durch die beiden Straßen vorbelastet. Die offenen Garten- und Wiesenflächen haben eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion für das Lokalklima, die allerdings aufgrund der eher kleinen Flächen nur untergeordnet ist.

Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Diese Auswirkungen werden durch eine angemessene Freiraumstruktur und Pflanzgebote für Bäume reduziert. Diese Maßnahmen dienen auch der Abmilderung der möglichen Folgen des Klimawandels. Diesem Aspekt wird darüber hinaus der örtlichen Bauvorschrift zur Pflicht zur Fassadenbegrünung Rechnung getragen.

Grundsätzlich gilt, dass Maßnahmen der Innenentwicklung der Verringerung des Flächenverbrauchs und damit dem Klimaschutz dienen.

- **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Entlang der Landstraße verläuft der zu einem großen Teil verdolte Leustetter Dorfbach.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung.

Durch die geringe Größe des Plangebietes und den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die Baugrundstücke zu werten. Sie erfahren durch zusätzliche Baumöglichkeiten eine Aufwertung.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Die Planung trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Stärkung des Ortskerns von Leustetten bei.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die dargestellten Maßnahmen (planungsrechtliche Festsetzungen) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

Frickingen, den.....