



meixner[®]
Stadtentwicklung

Gemeinde
Bodman-Ludwigshafen 

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

Bebauungsplan „Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften
hierzu sowie 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und der örtli-
chen Bauvorschriften hierzu
Gemarkung Ludwigshafen

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

18.07.2024



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS-20-009 – BPL „Schiltbühl“



Auftraggeber:

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen
Herr Bgm. Christoph Stolz
Hafenstraße 5
78351 Bodman-Ludwigshafen
Tel.: +49 (0)7773 9300-0
Fax.: +49 (0)7773 9300-50

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner.de
www.meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber
Prokurist

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung
meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.3.1	Grundflächenzahl.....	8
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	8
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
1.3.4	Bauweise	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
1.5	Flächen für Nebenanlagen	9
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	9
1.7	Anzahl der Wohneinheiten	9
1.8	Verkehrsflächen.....	9
1.9	Behandlung von Niederschlagswasser	10
1.10	Leitungsrecht zugunsten einer Wasserleitung	10
1.11	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	10
1.12	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module	10
1.13	Ausschluss unbeschichteter Bleche	10
1.14	Extensive Dachbegrünung	10
1.15	Fläche Artenschutz	11
1.16	Anlage eines Dunkelkorridors.....	11
1.17	Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken.....	11
1.18	Erhalt der Gehölzstrukturen.....	11
1.19	Strukturreiche Naturschutzfläche	12
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
2.1	Dachgestaltung.....	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung	13
2.1.2	Dachdeckung.....	13
2.1.3	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern	13
2.2	Außengestaltung.....	13
2.2.1	Gestaltung unbebauter Flächen und Vorgärten	13
2.2.2	Einfriedungen.....	14
2.2.3	Stützkonstruktionen	14

3.	Hinweise	15
3.1	Denkmalschutz	15
3.2	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser	15
3.3	Bodenschutz	15
3.4	Vogelschlag an Glas	15
3.5	Umgang mit Totholz bei Rodung	16
3.6	Versetzung Waldameisenbau	16
3.7	Anbringung Nistkörbe	16
3.8	Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung) außerhalb der Vegetationsperiode	17
3.9	Baumhöhlenkartierung	17
3.10	Anbringung Nisthilfen Höhlenbrüter	17
3.11	Sicherung Höhlenbäume und Anbringung Fledermaushöhlen	17
3.12	Anbringung Haselmauskobel	18
3.13	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren	18
3.14	Altlasten	18
3.15	Nebenanlagen	18
3.16	Nachbarschutz	18
3.17	Höhenaufnahmen	18
3.18	Stellplatzsatzung	19
3.19	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	19
3.20	Genehmigung von Anlagen mit Feuerstätten	19



Satzung

über den Bebauungsplan

„Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am _____._____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom _____._____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom
- 2) Textlichem Teil vom

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung vom mit
- 2) Darstellung der Umweltbelange vom ...
- 3) Artenschutzrechtliche Prüfung vom ...

ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, welche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schiltbühl II“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie der 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu liegen, werden durch dessen Inhalte vollständig ersetzt.

Die zu ändernden Inhalte des zeichnerischen Teils befinden sich auf einer vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgekoppelten Planzeichnung mit neuer Katastergrundlage.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

§ 4

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom _____.____.____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.____.____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Bodman-Ludwigshafen, Datum)

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen
Bürgermeister Christoph Stolz

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (StrG)** (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7.02.2023 (GBl. S. 26, 44)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Schiltbühl II“ sowie 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ ist der Zeichnerische Teil vom ____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO i.V. mit §4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Gemäß §1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass eine Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung unzulässig ist. Eine Nebenwohnung ist eine Wohnung, die nicht mindestens ein Bewohner als einzige Wohnung oder- bei Nutzung mehrerer Wohnungen- vorwiegend nutzt. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen eines Nutzers liegt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die festgesetzte Grundfläche darf mit Terrassen, Balkonen, Eingangsüberdachungen, Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
- Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil über N.N. festgesetzt.
 - Bei Sattel- und Walmdächern gilt als maximal zulässige Firsthöhe der höchste Punkt des Firstes.
 - Bei Gebäuden, die im Festsetzungsbereich zweier Höhenfestsetzungen liegen, ist die maximal zulässige Firsthöhe durch Interpolation der Werte der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf dem jeweiligen Grundstück zu ermitteln.
- 1.3.4 Bauweise** § 22 BauNVO
- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt als offene Bauweise (o).
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen** § 14 (1) Nr. 1 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO
- Garagen und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.
- 1.7 Anzahl der Wohneinheiten** § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist wie folgt festgesetzt (auch eingetragen im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone unter „Bauweise“):
 - Im WA 1 für Einzelhäuser 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser insgesamt 4 Wohneinheiten
 - Im WA 2 für Einzelhäuser 3 Wohneinheiten, für Doppelhäuser insgesamt 6 Wohneinheiten
- 1.8 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

- 1.9 Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB
- Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 3 m³ Inhalte zuzüglich eines Puffervolumens von mindestens 5 m³ haben. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss von 0,2 l/s das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 7 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.
- 1.10 Leitungsrecht zugunsten einer Wasserleitung** §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht dient der von Norden nach Süden des Geltungsbereichs verlaufenden Wasserleitung. Innerhalb dieses Bereichs sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen.
- 1.11 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge** § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
- Im Wohngebiet sind für Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze sowie weitere geeignete Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- 1.12 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekoferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Eine Lichtabstrahlung in die öffentlichen Grünflächen, insbesondere in den Dunkelkorridor (siehe Festsetzung 1.16 / Fläche „M7“ im zeichnerischen Teil) ist zu vermeiden. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel).
 - Es sind ausschließlich insektenfreundliche PV-Module im Plangebiet zu verwenden. Die Module sind wenig reflektierend und polarisierend auszuführen. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter ergänzt werden.
- 1.13 Ausschluss unbeschichteter Bleche** § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen zulässiger Nebenanlagen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.
- 1.14 Extensive Dachbegrünung** § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
- Flachdächer von Nebenanlagen sind als extensiv begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 12 cm auszubilden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

1.15 Fläche Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

- Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „M6“ ist durch geeignete Maßnahmen auf ca. 2.000 m² Fläche eine Fläche für den Artenschutz zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind hier durchzuführen (im Detail siehe Artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.02.2021):
 - Rodung der Waldbäume (einzelne (Klein-)Bäume sind zulässig, solange keine durchgängige Baumschicht entsteht)
 - „Auf Stock setzen“ bestehender Sträucher
 - Förderung der Strauchvegetation mit ergänzender Pflanzung von geeigneten Gehölzen (u.a. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Brombeere)
 - Anlegung von Reisighaufen als Versteck-/Deckungsmöglichkeit
 - Anlegung einer Wechsel-Blühbrache als Jagdhabitat
 - Errichtung eines Sand-Totholzhaufens zur Überwinterung und Eiablage
 - Anlegung von Steinriegeln als Deckungsmöglichkeiten
 - Anlegung einer Trockensteinmauer als Sonnenplatz
- Die Artenschutz-Fläche ist durch regelmäßige Pflege (Mahd und/oder Beweidung) offen zu halten.

1.16 Anlage eines Dunkelkorridors

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

- Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „M7“ ist eine linienförmige Leitstruktur mit Schattenbereichen (Dunkelkorridor) durch Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) anzulegen. Zur bestehenden Hecke wird ein Abstand von 1,5 m eingehalten, der durch regelmäßige Pflegemaßnahmen von Gehölzaufwuchs freizuhalten ist. Südlich an diese Fläche anschließend sind auf ca. 1,5 m Breite linienförmige Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die mittelkronigen Bäume sind in einem Pflanzabstand von 5 m zueinander anzupflanzen. Zwischen den Baumpflanzungen sind jeweils einreihige Strauchpflanzungen von je zwei Sträuchern (siehe Pflanzlisten in der Anlage) vorzunehmen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist die Fläche dauerhaft zu sichern.

1.17 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

- Je Baugrundstück ist mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 bis 16 cm zu pflanzen. Der Standort innerhalb der privaten Grünfläche ist frei wählbar. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Der Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Anzahl und nach Möglichkeit gleicher Wertigkeit zu ersetzen.
- Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten sind zu beachten.

1.18 Erhalt der Gehölzstrukturen

§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Strukturen gleichwertig nachzupflanzen.

1.19 Strukturreiche Naturschutzfläche

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und b BauGB

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche für Pflanzungen bzw. Pflanzbindungen (Fl.-Nrn. 445/1 und 447/3) ist als strukturreiche, extensiv gepflegte Offenlandfläche mit einzelnen Gehölzgruppen zu entwickeln. Hierfür sind die vorhandenen Bäume zu entfernen; auf max. 50% der Fläche sind zur Strukturanreicherung vorhandene Sträucher zu erhalten bzw. nachzupflanzen. Die an die bestehende bzw. geplante Bebauung angrenzenden Bereiche (d.h. im Norden und Westen) sind von Gehölzen freizuhalten. Durch regelmäßige Pflege (Mahd und/oder Beweidung) ist in den gehölzfreien Bereichen die Entwicklung von Hochstaudenfluren sowie von Extensivgrünland zu fördern.

1.20 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffen werden folgende Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet (siehe Lagepläne in Kapitel 9.3 des Umweltberichts):
 - Anlage einer Baumreihe im Bereich Althau/Großer Stein auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1214, 1215 und 1222/2 (Gemarkung Ludwigshafen). Aufwertung um 38.520 Ökopunkte
 - Anlage einer Baumreihe im Bereich Schoren auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 722 (Gemarkung Ludwigshafen). Aufwertung um 16.920 Ökopunkte
 - Anlage einer Baumreihe im Bereich Auen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 634 (Gemarkung Ludwigshafen). Aufwertung um 24.255 Ökopunkte
- Darüber hinaus werden den von der Planung verursachten Eingriffen 50.000 Ökopunkte aus folgender Ökokontomaßnahme zugeordnet:
 - Entwicklung von Acker in extensives Dauergrünland auf den Fl.-Nrn. 652, 653, 654 und 656 Gemarkung Liggeringen, Stadt Radolfzell. Aktenzeichen im Kompensationsverzeichnis: 335.02.020. Anerkennung durch die Naturschutzbehörde am 06.03.2017.

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Bebauungsplan „Schiltbühl II“ sowie 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost““ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen für die Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Auf baulich und gestalterisch untergeordneten Teilen von Wohngebäuden können extensiv begrünte Flachdächer oder, soweit bauordnungsrechtlich zulässig, Terrassen zugelassen werden
- Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:
 - Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung mindestens 15°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude
 - Flachdächer mit extensiver Begrünung oder Terrassennutzung, soweit bauordnungsrechtlich zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis anthrazitgraue und rote bis rotbraune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Bei der Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind die Farben zulässig, die für diese Anlagen erforderlich sind.

2.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen von Sattel- und Walm-dächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Nach Möglichkeit sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren.

2.2 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen und Vorgärten

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen, mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen (siehe Pflanzliste in den Anlagen) und dauerhaft zu pflegen.

- Für Heckenpflanzungen z.B. Einfriedungen sind heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzlisten in der Anlage). Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze wie Thuja. Die Errichtung von Schottergärten ist nicht zulässig.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.2.2 Einfriedungen

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 20 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).
- Geschlossene Einfriedungen einschließlich Stabgitterzäunen mit Sichtschutzelementen, Gabionen u.ä. sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,50 m.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder geschnittene/freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste Anlage 5.1).
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.

2.2.3 Stützkonstruktionen

- Stützmauern zur Gestaltung des Geländes sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Bei der Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Vorbehaltlich Nr. 3 sind Auffüllungen und Abgrabungen nur bis zu einer Abweichung von 1,5 m vom Geländeverlauf nach Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.
- Stützmauern müssen zur Straße einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegt, muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen oder eine Absturzsicherung angebracht werden entsprechend § 3 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (bzw. der im Zeitpunkt der Errichtung gültigen Nachfolgevorschrift); mit dieser ist von der Straße ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten können als Ausnahme nach § 56 Abs. 3 der Landesbauordnung Abweichungen von Nr. 1 und 2 zugelassen werden.
- Hangsicherungen wie Stützmauern einschließlich einer Einkragung des Fundaments sind bis etwa 2,50 m hinter der Grundstücksgrenze zu dulden; provisorische Sicherungen, die mit Bebauung des Grundstücks wegfallen, auch in größerem Umfang

Hinweis: Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

3. Hinweise

3.1 Denkmalschutz

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.2 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Wasserbehörde anzuzeigen.

3.3 Bodenschutz

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

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

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Die Waldfläche oberhalb des Geltungsbereichs ist als „Buchenwald auf kalkreichem Rutschhang“ kartiert.

3.4 Vogelschlag an Glas

Da normkonkretisierende Maßstäbe zu einer Risikoabschätzung des Vogelschlags an Glas fehlen, besteht bei der Beurteilung eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative der Fachbehörden. Der Vogelschlag an Glas ist bauobjektbezogen zu betrachten und es sind in jedem Fall Maßnahmen zu treffen, welche eine Erhöhung der Mortalität vermeiden. Zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene können keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden, da Größe, Reflektionsgrad etc. von Scheiben noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtliche Einschätzung unterzogen werden können.

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung vollständig abzuhandeln und festzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen zu ergreifen.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

3.5 Umgang mit Totholz bei Rodung

Von Bäumen mit größeren Totholzanteilen sind Teile der abgestorbenen Äste und/oder Stämme nach der Fällung nicht zu schreddern, sondern so zu behandeln, dass die darin befindlichen Larven ihre Entwicklung abschließen und den Stamm weiterhin nutzen können. Dazu sind die besiedelten Baumbestandteile (Stamm, Kronenäste) nach der Fällung an einer möglichst warmen, sonnenexponierten Stelle bis zum völligen Zerfall zu lagern. Wenn Äste und Stämme (z. B. zum Transport) zersägt werden müssen, sind möglichst große Stücke (mindestens 1,20 m) zu erhalten. Stammteile, bei denen die Rinde noch weitgehend fest ansitzt, sind bei Transport und Ablagerung so schonend zu behandeln, dass es zu keinen größeren Rindenschäden kommt.

Stämme und Starkäste, die waagrecht gelagert werden, sind auf einem (nicht relevanten) Grundholz so abzulegen, dass ein Ende Bodenkontakt hat und das andere frei über das Grundholz hinausragt. Die einzelnen Hölzer sind mit einem Abstand von mindestens 20 cm nebeneinander abzulegen. Eine Stabilisierung der Lagerung kann durch Einkerbungen im Grundholz erfolgen. Durch diese Art der Lagerung wird über einen Zeitraum von mehreren Jahren eine weitere trockenmorsche Zersetzung der Hölzer, ähnlich wie im stehenden Zustand, gewährleistet.

3.6 Versetzung Waldameisenbau

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Ameisenbau ist an eine geeignete Stelle zu versetzen. Um den Tieren die Neuorganisation des versetzten Ameisenbau zu ermöglichen, sollte eine Umsiedlung bis spätestens Mitte Juli erfolgen.

3.7 Anbringung Nistkörbe

Um für Greifvögel, Eulen oder anderen Nutzern von Horsten oder Krähenestern das Habitatpotenzial zu verbessern, wird empfohlen im näheren Umfeld des Plangebietes auf geeigneten Bäumen zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht mit einem Durchmesser von 40 cm in Baumastgabelungen festzubinden. Der Korb ist mit Laubstreu, Moos oder einem Rindenmulchgemisch in feuchtem Zustand auszukleiden. Die Anbringung des Korbes sollte in einer Höhe von mind. 10 bis 15 m durch einen Baumkletterer erfolgen. Wichtig zu beachten ist ein freier Anflug. Ggfs. erfolgt eine vertragliche Sicherung.

3.8 Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung) außerhalb der Vegetationsperiode

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
- Mit Verweis auf § 44 BNatSchG ist zur Vermeidung der Tötung von Haselmäusen die oberirdische Rodung der Gehölze zwischen Januar und Ende Februar durchzuführen (Rückschnitt auf ca. 25 cm). Bei der Fällung und dem Abtransport der gerodeten Gehölze sind jegliche größere flächigere Störung der Bodenoberfläche (z.B. das Befahren der Fläche mit schwerem Gerät wie Harvester, Rückemaschinen etc.) zu unterlassen. Die anschließende Stockrodung der Stubben (Wurzelstöcke) hat ab April/Mai zu erfolgen.

3.9 Baumhöhlenkartierung

Mit Verweis auf § 44 BNatSchG ist zur Vermeidung der Tötung sowie zur Sicherung von Lebensstätten streng geschützter Arten eine Baumhöhlenkartierung mindestens im Rodungsbereich mit einem 20 m Schutzradius in der laubfreien Zeit durchzuführen. Bäume mit Baumhöhlen sind zu markieren (GPS, Farbmarkierung am Baum). Vor Rodungsarbeiten sind die betroffenen Baumhöhlen auf Besatz zu kontrollieren und nach erfolgtem Negativnachweis fachgerecht zu verschließen. Die Anzahl der anzubringenden Nist- und Quartierhilfen als CEF-Maßnahme richtet sich nach der Anzahl der festgestellten Baumhöhlen und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.10 Anbringung Nisthilfen Höhlenbrüter

Durch die erforderlichen Baumrodungen geht Bruthabitat für Höhlenbrüter verloren. Mit Verweis auf § 44 BNatSchG ist der Verlust im Verhältnis 1:1 im angrenzenden Wald auf Fl.-Nr. 1746 durch die Anbringung von drei Nisthilfen für Höhlenbrüter auszugleichen. Die Nisthilfen sind an geeigneten Bäumen in einer Höhe von mind. 2 m anzubringen. Bei der Befestigung an Bäumen sind rostfreie Alunägel oder Drahtbügel zu verwenden, um Schäden am Baum zu vermeiden. Wichtig zu beachten sind ein freier Anflug und dass der Nistkasten nicht nach hinten, sondern eher nach vorne überhängt, um das Eindringen von Regen zu verhindern. Damit kein Wind und Regen in die Flugöffnung eindringen kann, sollte das Flugloch idealerweise nach Süden oder Südosten zeigen. Die Nistkästen sind einmal jährlich im Winter zu reinigen und bei Beschädigung zu reparieren oder ggf. zu ersetzen. Ggfls. erfolgt eine vertragliche Sicherung.

3.11 Sicherung Höhlenbäume und Anbringung Fledermaushöhlen

Durch die erforderlichen Baumrodungen geht Quartierpotenzial für Fledermäuse verloren. Mit Verweis auf § 44 BNatSchG ist der Verlust im Verhältnis 1:2 im angrenzenden Wald auf Fl.-Nr. 1746 durch die Anbringung von sechs Fledermaushöhlen auszugleichen. Höhlenbäume im weiteren Umfeld des Plangebietes auf Fl.-Nr. 1746 sind dauerhaft zu sichern.

Die Höhlen sind an geeigneten Bäumen in einer Höhe von mind. 3 bis 4 m anzubringen. Bei der Befestigung an Bäumen sind rostfreie Alunägel oder Drahtbügel zu verwenden, um Schäden am Baum zu vermeiden. Wichtig zu beachten ist eine freie waagerechte Anflugmöglichkeit. Um ein optimales Quartier zu gewährleisten, sollte die Fledermaushöhle ein- bis zweimal im Jahr gereinigt, bzw. der Fledermauskot entfernt werden. Ggfls. erfolgt eine vertragliche Sicherung.

3.12 Anbringung Haselmauskobel

Durch die erforderlichen Rodungen werden Lebensstätten beschädigt und zerstört. Mit Verweis auf § 44 BNatSchG sind die verlorengegangenen Lebensstätten durch die Anbringung von vier Haselmauskobel im räumlichen Umfeld des Plangebietes auf Fl.-Nr. 1746 auszugleichen. Die Kobel sind in einer Höhe von ca. 1,5 m bis 3 m anzubringen. Für den optimalen Schutz sollte der Abstand der hinteren Barriere zum Baumstamm hin max. 2 – 2,5 cm betragen, dies ist gewährleistet bei einem Baumstammdurchmesser von ca. 20 – 30 cm. Damit für eine Haselmaus mehrere Kästen innerhalb des Aktionsraumes sichergestellt sind und die Kästen für alle für abwandernden Haselmäuse gut erreichbar sind, sind die Kästen vorzugsweise mit einem Abstand von 20 m zueinander anzubringen. Die Kästen sind über 10 Jahre nach dem Eingriff in der Fläche zu belassen und jährlich im Winter (Januar bis März) zu reinigen. Ggfs. erfolgt eine vertragliche Sicherung.

3.13 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Um neue Habitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen, können Fledermausquartiere und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Feldsperling, Hausrotschwanz) an die geplanten Gebäude integriert werden. Empfohlen werden zwei Nisthilfen pro Gebäude.

3.14 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Konstanz anzuzeigen.

3.15 Nebenanlagen

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

3.16 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.17 Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem Sachverständigen, der zur Fertigung von Lageplänen für Bauvorlagen berechtigt ist (§ 5 Abs. 2 LBOVVO), aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

3.18 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.19 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Auf die Vorschriften des § 9 Landesbauordnung Baden-Württemberg wird hingewiesen.

3.20 Genehmigung von Anlagen mit Feuerstätten

Gemäß §41 Abs. 1 Nr. 3 LWaldG bedarf, wer in einem Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald eine Anlage errichtet, mit der die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstätte verbunden ist, der Genehmigung der Forstbehörde.

Bodman-Ludwigshafen, den [Datum]



Bürgermeister Stolz