

Stadt Markdorf
Teilort Ittendorf

**Textliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften
und Hinweise zum
Bebauungsplan
„Azenberg, 2. Änderung“**

Dorfplatz



Entwurf vom 12.01.2024

Auftraggeber: Stadtbauamt Markdorf
Schlossweg 6-8
88677 Markdorf

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Grettel Schaub, M.Sc. Urban Design
Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung u. Naturschutz

Proj. Nr. 5055C

INHALT

1	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.1.	§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
2.2.	§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1.	RECHTSGRUNDLAGE	9
3.2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
3.3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
4	HINWEISE	10
4.1.	SPARSAMER UND SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN (§ 1A BAUGB)	10
4.2.	GRUNDWASSER	10
4.3.	FACHGERECHTER UMGANG MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN	10
4.4.	DENKMALSCHUTZ	10
5	ANHANG	11

1 VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Markdorf gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | 20.02.2024 |
| 2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften und Hinweise (alle Plandatum 12.01.24) und die Veröffentlichung im Internet durch den Gemeinderat Markdorf | ___.___.__ |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 (2) BauGB | ___.___.__ |
| 4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | ___.___.__ bis
___.___.__ |
| 5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | ___.___.__ |
| 6. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Markdorf gem. § 10 BauGB | ___.___.__ |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___.___.__ |

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), § 4 der 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Markdorf den Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) in Markdorf, Ittendorf und die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise hierzu in öffentlicher Sitzung am __. __. __ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

2.1. § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung des Bebauungsplans „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) vom 12.01.24 maßgebend.

2.2. § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Öffentliche Grünfläche „Dorfplatz“ § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche sind Fußwege, Ruhebänke, Liegen, Sitzgruppen, Spielgeräte und ähnliches, sowie die Anlage einer Kulturscheune und Pergola für kulturelle und soziale Zwecke, dessen Zweck in Verbindung zu dem benachbarten Gemeinschaftshaus steht, zulässig.

2.2.2 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 16 (2) BauNVO

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche für die Nebenanlage „Kulturscheune“ und eine Fläche für die Nebenanlage „Pergola“ festgesetzt.

Für die Nebenanlage „Kulturscheune“ ist eine Größe von maximal 160 m² zulässig.

Für die Nebenanlage „überdachte Pergola“ ist eine Größe von maximal 190 m² zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Unter Nebenanlagen werden Anlagen nach BauNVO § 14 (1) verstanden, „die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.“ Darunter fallen die geplante Kulturscheune und Pergola.

2.2.3 Höhe der Nebenanlagen

Die Höhe der Nebenanlage „Kulturscheune“ wird gemäß Eintragung in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) auf 8 m. ü. EFH. festgesetzt.

Für die zulässige Gebäudehöhe der Nebenanlage „Kulturscheune“ gilt als untere Bezugshöhe die EFH von 445.40 m ü. NN. +- 30 cm.

Für die Pergola wird keine Bezugshöhe definiert, da diese nur als Überdachung dienen soll und eine flexible Geländegestaltung unterhalb der Pergola ermöglicht werden soll.

2.2.4 Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Pkw-Stellplätze für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen (St FF) zulässig.

2.2.5 Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

Innerhalb der mit (St F) bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, sind Fahrradbügel für Fahrräder gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.

2.2.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Multifunktionsplatz" festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

2.2.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtfeld

Gemäß Planzeichnung ist das vorgeschriebene Sichtfeld auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

Anbauverbotszone Bundesstraße 33

Gemäß Planzeichnung ist entlang der Bundesstraße ein Anbauverbot festgesetzt. Bauliche Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 10 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind Pkw-Stellplätze und Bäume zulässig, da von diesen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesstraße zu erwarten sind.

2.2.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das anfallende Regenwasser muss ortsnah, am tiefsten Punkt des Plangebiets in einer Retentionsmulde versickern. Die Versickerung muss flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenschicht erfolgen. Das Schmutz und Abwasser der Kulturscheune muss an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

2.2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln

(V2 im Umweltreport)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Versetzung des Schuppens und Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ist dies nicht möglich, muss vor Versetzung bzw. Rodung eine Kontrolle auf aktuellen Besatz artenschutzrechtlich relevanter Arten durch geschultes Fachpersonal erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Beleuchtungsanlagen

(M4 im Umweltreport)

Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die einen spektralen G-index von mind. 2,0 aufweisen, zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren, die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein. Bodenstrahler sind nicht zulässig. Lichtquellen dürfen nicht auf die Gewässer gerichtet sein.

Vogelnisthilfen und Fledermauskästen

(A1 im Umweltreport)

Als Ausgleich für potenziell entfallende Habitate am Schuppen sowie den beiden Bäume auf Flst. 675 sind folgende Nisthilfen anzubringen:

- 2 Höhlenkästen mit Fluglochweite 32 mm: Kohl-, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling
- 3 Halbhöhlenkästen: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper. Gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig
- 2 Fledermaus-Flachkästen

Alle Kästen sind an der Südost- oder Ostseite des Schuppens im Geltungsbereich anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Da der Schuppen im Winter (Oktober bis Februar) versetzt wird (V2), ist eine durchgehende Funktionalität gewährleistet. Angebrachte Nisthilfen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit Fachexperten für Vogel- bzw. Fledermausschutz besprochen werden.

2.2.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche für die Errichtung einer 2.50 m hohen Lärmschutzwand (Basis 447m ü. NN) festgesetzt.

2.2.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Neupflanzung von großkronigen Bäumen

(M5 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung sind zwei großkronige Bäume zu pflanzen. Es ist folgende Pflanzliste zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten 1. Ordnung (Mittelgroße bis große Bäume)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Neupflanzung von mittelkronigen Bäumen

(M5 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung sind elf mittelkronige Bäume zu pflanzen. Es ist folgende Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten 2. Ordnung (Kleine bis mittelgroße Bäume / Säulenform)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzgebot: Neupflanzung Hecke

(M5 im Umweltreport)

Gemäß Planzeichnung ist eine Fläche zur Anpflanzung einer Hecke aus unterschiedlichen Arten festgesetzt. Bei der Pflanzung der Hecke sind mindestens 30 % Dornensträucher aus untenstehender Pflanzliste zu verwenden:

Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch-Pflaume
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose (<i>Dornstrauch</i>)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Für alle Pflanzungen gilt:

- Der Standort der Bäume kann um bis zu 3 m abweichen.
- alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.
- Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen (z.B. Laub) sind zu dulden.
- Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

3.2. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Azenberg, 2. Änderung“ (Dorfplatz) ist die Planzeichnung vom 01.12.2023 maßgeblich.

3.3. Örtliche Bauvorschriften

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

Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Nebenanlagen ist heimisches Holz zu verwenden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaik zulässig.

Auf Satteldächern muss die Neigung der Anlage der geplanten Dachneigung entsprechen.

Auf Flachdächern darf eine Aufständigung der Anlage eine Höhe von 0,5 m über der Dachhaut nicht überschreiten.

3.3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO

Wasserdurchlässige Beläge

(M2 im Umweltreport)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege, Zugänge und Plätze als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

Kleintierdurchlässige Einfriedungen

(M6 im Umweltreport)

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4 HINWEISE

4.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

(V1 im Umweltreport)

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

4.2. Grundwasser

(V3 im Umweltreport)

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

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.3. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

(V4 im Umweltreport)

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

4.4. Denkmalschutz

(V5 im Umweltreport)

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

Aufgestellt

Markdorf, den...

Markdorf, den ...

.....
Planstatt Senner

.....
Georg Riedmann
Bürgermeister

5 ANHANG

- *Satzung in der Fassung vom 01.12.2023*
- *Planzeichnung in der Fassung vom 01.12.2023*
- *Begründung in der Fassung vom 01.12.2023*
- *Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung vom 01.12.2023*
- *Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 11.01.2024*