



Oberteuringen  
Bodenseekreis

**Bebauungsplan**  
**„Öhmdwiesen-Süd – Teiländerung der Flst. Nrn. 303/6 und 303/1“**

in Oberteuringen – Bitzenhofen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 16.10.2023



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung 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 für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 16.10.2023 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO)

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts- und Bürogebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige Gewerbebetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Wandhöhe {WH} und die zulässige Dachneigung bestimmt. Die zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe, welche gemäß dem vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt wird.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch ein - im Vergleich zum darunter liegenden Geschoss - an mindestens zwei Seiten zurückversetzten Attikageschoss überschritten werden. Die Zurücksetzung muss dabei jeweils mindestens 4,00 Meter betragen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Treppenhäuser / Aufzugsanlagen überschritten werden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **3.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß der Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Ein Vortreten über die Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteile kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn dadurch die festgesetzte Grund- bzw. Geschossfläche nicht überschritten wird. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dachvorsprünge bis max. 70 cm ist generell zulässig.

#### **3.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch parallele Anordnung zu den Baugrenzen und der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Abweichungen von untergeordneten Gebäudeteilen, wie zum Beispiel von Zwerchgiebeln, können zugelassen werden.

### **3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es werden folgende Flächen oder Maßnahme festgesetzt:

- Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist ein entsprechender Ersatz gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Versiegelte Flächen sind zu minimieren, Stellplätze und Zufahrten sind, soweit im Wasserschutzgebiet zulässig, mit offenporigen Belägen auszuführen (Schotter-, Kiesflächen bzw. Rasenpflaster).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze oder für Zufahrten verwendet werden, sind als strukturreiche Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
- Die Entwässerung ist als modifiziertes System auszuführen mit Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers mit Notüberlauf in den vorhandenen Wassergraben.
- Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Garagenzufahrt) um max. 3,0 m verschoben werden.

- Die privaten Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind Gebäudeabriss nur außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (nicht im Zeitraum vom 01.März bis 31.Oktober) zulässig. Eine Quartiernutzung des Gebäudealtbestandes durch Fledermäuse ist unmittelbar vor Abbruch durch eine Begehung eines Fachgutachters zu prüfen. Da durch den Abriss des Gebäudebestandes potenzielle als Taghangplatz und Quartier für Fledermäuse geeignete Strukturen verloren gehen, ist deren Verlust durch noch festzulegende geeignete Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs auszugleichen. Diese Maßnahme ist vor Beginn der Bautätigkeiten als CEF-Maßnahme funktional zu realisieren.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z.B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrecht verlaufenden Pfosten einer Zaunanlage).

### **3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die privaten Grünflächen sind durch Aufschüttung höhengleich an die angrenzenden Nachbargrundstücke, bzw. Verkehrs- und Erschließungsflächen anzupassen.

### **3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor einwirkendem Lärm wird festgesetzt, dass Zimmer die zum Schlafen geeignet sind nur an der dem Lärm abgewandte Fassadenseite – also nicht in Richtung der Bundesstraße – angeordnet werden dürfen.

### **3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in Wohngebäuden gem. Eintrag im zeichnerischem Teil begrenzt.

### **3.8 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für Stellplätze und Garagen gilt:

- Stellplätze müssen mit einem Mindestabstand von 1 Meter zur Durchgangsstraße erstellt werden.
- Der Mindestabstand von 3 Metern zur Durchgangsstraße darf bei Carports nicht unterschritten werden.
- Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 Metern zur Durchgangsstraße einhalten.

## **4. Hinweise und Empfehlungen**

---

### **4.1 Freiflächengestaltung**

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

### **4.2 Immissionen infolge der Bundesstraße B 33**

In der Nähe des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 33 von Markdorf nach Ravensburg. Es wird auf die dadurch verursachten Fahrgeräusche hingewiesen. Entschädigungen für Lärmschutzmaßnahmen können weder vom Bund oder Gemeinde, noch vom Erschließungsträger gewährt werden.

### **4.3 Bodenschutz**

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden wird hingewiesen.

### **4.4 Wasserwirtschaft / Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet. Die entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen und Auflagen sind zu berücksichtigen.

Nach § 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dürfen Niederschlagswasser im Fassungsbereich (Zone I) und in der engeren Schutzzone (Zone II) von Wasserschutz- und Quellenschutzgebieten und in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden darf.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, muss eine Wasserbilanz gemäß DWA-M 102-4 erstellt werden. Bei Überbauung von noch unbebauten Grundstücksbereichen oder Neubebauung können unter Umständen Sickermulden vorgesehen und als Regenwasserbewirtschaftungsanlagen realisiert werden. Sollte die Versickerung von Regenwasser aufgrund des Untergrunds nicht möglich sein, ist der oberflächige Abfluss durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, durchlässige Beläge etc.) zu minimieren.

### **4.5 Denkmalschutz**

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in

unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 4.6 Pflanzliste

##### 1. Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stiel-Eiche	4 x v. D.B ø 20-25
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	4 x v. D.B ø 20-25
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	4 x v. D.B ø 20-25
Juglans regia	Walnuß	3 x v. D.B ø 12-14

##### 2. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	2 x v. m.B ø 14-16
Carpinus betulus	Hainbuche	2 x v. m.B ø 350-400

##### 3. Strauchpflanzung solitär

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus max	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss

##### 4. Strauchpflanzung in Gruppen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum v. „Lodense“	Niedriger Liguster
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cineria	Asch-Weide
Salix viminalis	Hanf-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose

#### **4.7 Geologie und Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

#### **4.8 Altlasten**

Für das Grundstück Flst. Nr. 303/6 gibt es unter der Nr. 05005 einen Eintrag im Altlastenkataster mit der Bezeichnung „05005-000 / Schwalbenweg 3; AS Sonderabfallanlage, Betriebshof“. Auf dem Grundstück wurde von 1970 – 1988 eine Lkw-Garage mit Werkstatt (Montagearbeiten, Bremsversuche, Lackierarbeiten, etc.) betrieben. Von 1988 – 1995 wurde eine Bearbeitungs- und Entsorgungsanlage für Kühlgeräte eingerichtet und betrieben. Aufgrund des langen Betriebszeitraums und der verwendeten Stoffe sind Einträge in die Bausubstanz und den Boden, evtl. sogar das Grundwasser nicht auszuschließen.

Die Beteiligung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist vorzusehen. Soll eine Baumaßnahme in einem Verfahren durchgeführt werden, das keine Beteiligung von Fachbehörden vorsieht, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung der Altlastenbehörde vorzulegen, dass die Baumaßnahme mit ihr abgestimmt wurde.

#### **4.9 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG))

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18

195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. 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.

#### 4.10 Abfallverwertung

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

**Fassung:**

Fassung vom 16.10.2023

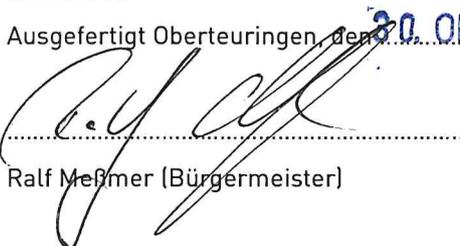
**Bearbeiter:**

Axel Philipp

 **GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Oberteuringen, den 30. Okt. 2023

  
.....  
Ralf Meßmer (Bürgermeister)