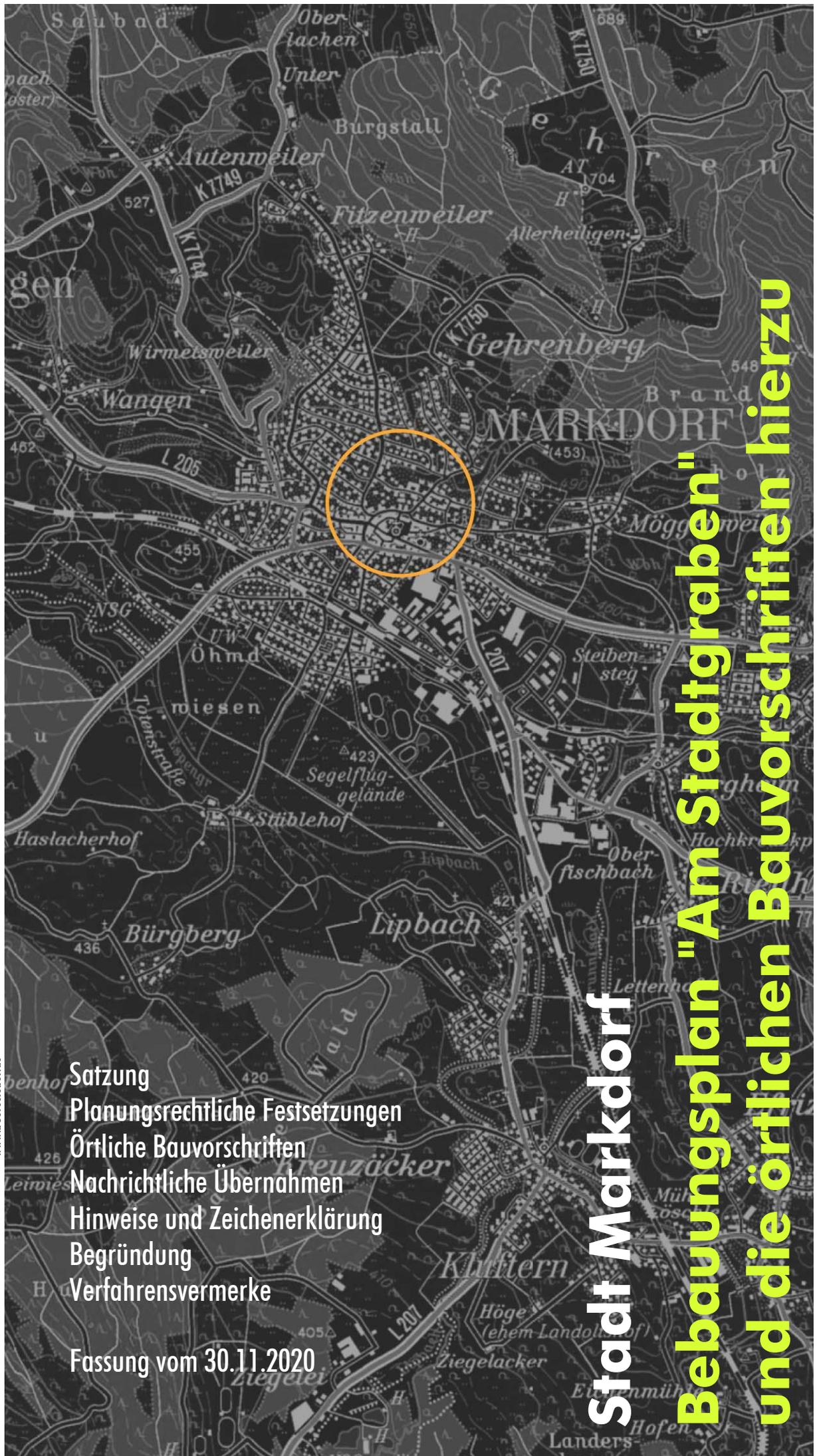


Satzung  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Nachrichtliche Übernahmen  
Hinweise und Zeichenerklärung  
Begründung  
Verfahrensvermerke

Fassung vom 30.11.2020

# Stadt Markdorf Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



## Inhaltsverzeichnis

---

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Satzung	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	6
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	20
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	26
6	Hinweise und Zeichenerklärung	27
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	36
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	47
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	53
10	Begründung – Sonstiges	55
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	59
12	Begründung – Bilddokumentation	60
13	Verfahrensvermerke	64

Planer:

.....

(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Markdorf den Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.11.2020.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.11.2020. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die Begründung vom 30.11.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§3 Ordnungswidrigkeiten**

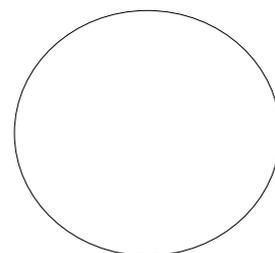
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

### **§4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" der Stadt Markdorf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**Urbanes Gebiet**

Von den Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Grundflächenzahl als Höchstmaß**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit sickerfähigem Oberflächenbelag,
- Stellplätze mit sickerfähigem Oberflächenbelag sowie
- Unterirdische Bauwerke, die mindestens 0,60 m erdüberdeckt sind

um weitere 50 % jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baul. Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Gebäuden und sonstigen baul. Anlagen mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit
- bei Gebäuden und sonstigen baul. Anlagen mit Pultdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3.5 WH<sub>Denkmal</sub> .... m ü. NN

#### **Taufseitige Wandhöhe über NN** für das Kulturdenkmal Spitalstraße 10

Die festgesetzte traufseitige Wandhöhe über NN darf um max. 0,50 m über- bzw. überschritten werden und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst

gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Diese Festsetzung tritt außer Kraft, wenn der sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 145 befindliche „Heggbacher Hof“ nicht mehr als Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 DSchG einzustufen ist. Ab diesem Zeitpunkt gilt folgende Regelung: siehe hierzu Festsetzung 3.12 und Planzeichnung.

### 3.6 FH .... m ü. NN

#### Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.7  $FH_{\text{Denkmal}} \dots \text{ m } \ddot{\text{u.}} \text{ NN}$

**Firsthöhe über NN** für das Kulturdenkmal Spitalstraße 10

Die festgesetzte Firsthöhe über NN darf um max. 0,50 m über- bzw. überschritten werden und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Diese Festsetzung tritt außer Kraft, wenn der sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 145 befindliche „Heggbacher Hof“ nicht mehr als Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 DSchG einzustufen ist. Ab diesem Zeitpunkt gilt folgende Regelung: siehe hierzu Festsetzung 3.12 und Planzeichnung.

3.8  $H \dots \text{ m } \ddot{\text{u.}} \text{ NN}$

**Höhe (Gesamthöhe) des Gebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Gebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Dachaufkantung (z.B. Brüstungen, Geländer, Attika, Umwehrungen) oder vergleichbare Bauteile dürfen die festgesetzte Höhe bis zu max. 1,00 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.9 0

**Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

3.10



**Baulinie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.11



**Baugrenze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.12



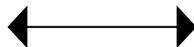
**Baugrenze für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des "Ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145, Gemarkung Markdorf;** die Baugrenze ersetzt die festgesetzte Baugrenze (blaue Linie mit Strich-Strich-Punkt-Linie) sobald die Bedingung erfüllt ist, dass der "Ehemalige Heggbacher Hof" seine Denkmaleigenschaft verliert.

Hinweis: Die Baugrenze wird auf einem gesonderten Planausschnitt (Ansichtsbereich), welcher Teil des Bebauungsplanes ist, eingezeichnet.

Die Festsetzung Ziff. 3.11. im zeichnerischen Teil tritt für das Grundstück Flst. Nr. 145 außer Kraft, wenn der sich auf diesem Grundstück befindliche „Heggbacher Hof“ nicht mehr als Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 DSchG einzustufen ist. Ab diesem Zeitpunkt gilt die im zeichnerischen Teil im Sinne einer bedingten Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 2 BauGB dargestellte Baugrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 2 Nr. 2; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.13



**Hauptfirstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 10^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.14 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es sind nur entweder Garagen und Carports oder Tiefgaragen zulässig.

Garagen (einschließlich Tiefgaragen), Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO müssen zur öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.15



### Verkehrsflächen

Hierzu zählen:

- Fahrweg- Spitalweg
- Gehweg auf der Nordseite der Straße "Am Stadtgraben" und westlich der "Gehrenbergstraße".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.16



### Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

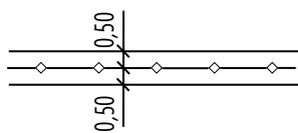
3.17



### Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.18



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Seeallianz GmbH & Co. KG mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze) unzulässig. Eine andere Nutzung ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Seeallianz GmbH & Co. KG zulässig. Der Zugang zum Mast muss für betriebliche Belange jederzeit gewährleistet sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.19 **Zufahrten zu den Grundstücken**

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig. Senkrechtparkplätze mit unmittelbarer Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die bereits bestehenden Zufahrten zu den Fl.-Nrn. 118 und 119 (Grundstücks-Nrn. 14a und 14b).

Oberirdische Parkplätze sind ausschließlich über zulässige Zufahrten zu erschließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3.20 Grundstücksentwässerung in den Baugebieten

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wo es schadlos möglich ist, zu versickern oder über Gründächer bzw. Mulden teilweise zur Verdunstung zu bringen und gereinigt in den Vorfluter abzuleiten bzw. in eine Zisterne zur Nutzung zur Gartenbewässerung. Der Überlauf der Zisternen ist ohne Drosselung in das Mischsystem oder den Vorfluter einzuleiten.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

Drainagewasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserleitung angeschlossen werden, stattdessen ist eine wasserdichte Bauweise auszuführen.

Abwassereinleitungen in den bestehenden Mischwasserkanal sind zu minimieren, der zulässige Versiegelungsgrad für die bestehende Kanalisation im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens ist zu berücksichtigen, da Überschreitungen der erlaubten Einleitungsmengen in die Kanalisation, die in das Gewässer entlastete Schmutzfracht unzulässig erhöht. Bei den einzelnen Nachverdichtungsmaßnahmen darf daher der maximal zulässige Versiegelungsgrad auf Grundlage der Kanalnetzberechnung nicht überschritten werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

### 3.21



Öffentliche **Grünfläche als parkartige Gebietseingrünung**; Stützmauern sind in diesem Bereich zulässig; die öffentlichen Grünflächen dürfen für Zufahrten bis max. 6 m und für Fußwege bis max. 3 m unterbrochen werden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.22  Öffentliche **Grünfläche zur Durchgrünung des Gebietes**; Stützmauern sind in diesem Bereich zulässig; die öffentlichen Grünflächen dürfen für Zufahrten bis max. 6 m und für Fußwege bis max. 3 m unterbrochen werden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.23  Private **Grünfläche als Gewässerrandstreifen**; von Bebauung frei zu halten; Stützmauern sind in diesem Bereich zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.24  Private **Grünfläche zur Durchgrünung des Gebietes**; Stützmauern sind in diesem Bereich zulässig; die öffentlichen Grünflächen dürfen für Zufahrten bis max. 6 m und für Fußwege bis max. 3 m unterbrochen werden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.25 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.  
Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.26 **Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für  
– Stellplätze und  
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

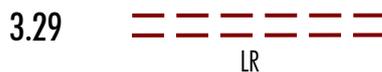


**Geh-, Fahrrecht 1** zu Gunsten der Eigentümer der Fl.-Nr. 142/1  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Geh-, Fahrrecht 2** zu Gunsten der Eigentümer der Fl.-Nrn. 125/1 und 125/5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Leitungsrecht** zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Seeallianz GmbH & Co. KG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen privaten und öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen" zu ersetzen. Die Neupflanzungen können variabel innerhalb der festgesetzten Grünflächen gepflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3.32 Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen

#### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Bereich des im Geltungsbereich vorkommenden Gewässers sind die Bäume aus der unten aufgeführten "Pflanzliste Uferbereich" zu verwenden.
- Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Gehölzen (siehe Planzeichnung) zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für die öffentlichen und privaten Flächen festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Sal-Weide  
Fahl-Weide

*Carpinus betulus*  
*Prunus avium*  
*Salix caprea*  
*Salix rubens*

### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gewöhnlicher Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Gewöhnliche Traubenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Grau-Weide  
Purpur-Weide  
Fahl-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Euonymus europaeus*  
*Frangula alnus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus padus* subsp. *padus*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Rosa canina*  
*Salix cinerea*  
*Salix purpurea*  
*Salix rubens*  
*Salix triandra*  
*Salix viminalis*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

### Pflanzliste Uferbereich

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn  
Schwarz-Erle  
Grau-Erle  
Silber-Pappel  
Grau-Pappel  
Schwarz-Pappel  
Zitter-Pappel  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Winter-Linde  
Berg-Ulme

*Acer pseudoplatanus*  
*Alnus glutinosa*  
*Alnus incana*  
*Populus alba*  
*Populus x canescens*  
*Populus nigra*  
*Populus tremula*  
*Quercus robur*  
*Salix alba*  
*Tilia cordata*  
*Ulmus glabra*

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme  
Vogel-Kirsche  
Sal-Weide

*Prunus avium*  
*Salix caprea*

Reif-Weide  
Bruch-Weide

Salix daphnoides  
Salix fragilis

### Sträucher

Grün-Erle  
Waldrebe  
Roter Hartriegel  
Pfaffenhütchen  
Sanddorn  
Gewöhnlicher Liguster  
Deutsche Tamariske  
Trauben-Kirsche  
Echter Faulbaum  
Schwarze Johannisbeere  
Wilde Stachelbeere  
Kriech-Rose  
Zimt-Rose  
Schlucht-Weide  
Ohr-Weide  
Grau-Weide  
Lavendel-Weide  
Schwarz-Weide  
Purpur-Weide  
Weiß-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

Alnus viridis  
Clematis vitalba  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Hippophae rhamnoides  
Ligustrum vulgare  
Myricaria germanica  
Prunus padus  
Rhamnus frangula  
Ribes nigrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa majalis  
Salix appendiculata  
Salix aurita  
Salix cinerea  
Salix eleagnos  
Salix x nigricans  
Salix purpurea  
Salix x rubens  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.33



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als gewässerbegleitendes Gehölz. Es sind ausschließlich Sträucher aus der o.g. Pflanzliste ("Pflanzliste Uferbereich") zu verwenden. Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind Nebenanlagen in diesem Bereich nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.34



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen/-hecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der o.g. Pflanzliste ("Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen") zu verwenden. Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind Nebenanlagen in diesem Bereich nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.35



### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung 1;

der Uferbewuchs ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Nicht standortgerechte Arten sind bei Abgang mit standortgerechten Pflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.36

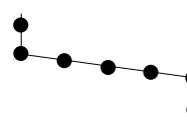


### Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung 2;

die Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.37



### Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.38

EFH<sub>min</sub> .... m ü. NN

### Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens bei Hauptgebäuden als Maßnahme für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

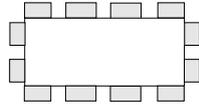
3.39



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes  
"Am Stadtgraben" der Stadt Markdorf

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.40



**Bereich mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB** für  
das Flurstück Nr. 145 nach Wegfall der Einstufung des "Heggba-  
cher Hofes" als Kulturdenkmal

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; siehe Ausschnitt Planzeichnung)

## 4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §74 LBO mit Zeichenerklärung

---

- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Am Stadtgraben" der Stadt Markdorf (§9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.2 **Dachformen**  
Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.  
In dem an der Spitalstraße gelegenen Grundstückes Nr. 21 (Kindergarten) ist im Bereich des Typs 2 neben den dort zulässigen Dachformen ausnahmsweise auch das Flachdach zulässig, sofern es sich um einen ersten Bauabschnitt handelt und die geplante Endausführung eine zweigeschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdach (auch als Zeltdach) vorsieht.  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.3 SD  
Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:  
– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,00 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teilfirst zu Oberkante Teilfirst) beschränkt.  
– Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind zulässig, wenn sie auf max. 1,50 m Höhe (senkrecht) bzw. 2,00 m Trauflänge beschränkt sind.  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 FD  
Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung bis max. 10°. Flachdächer aller Gebäude (auch Nebengebäude) ab 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind extensiv zu begrünen.  
(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

- 4.5 WD Dachform **Walmdach** (auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig)  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.6 PD Dachform **Pulldach** mit folgender Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Gebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.7 DN .... - ....° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.8 **Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen** Diese sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)
- 4.9 **Widerkehre und Zwerchgiebel** Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m, jedoch maximal 1/3 der dazugehörigen Firstlänge
  - Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
  - Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.10 Dachaufbauten**

Nur auf Hauptgebäuden mit einer Minstdachneigung von 24° sind Dachaufbauten (Dachgaupen, auch Negativgaupen) zulässig. Die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachseite darf max. 1/2 der dazugehörigen Firstlänge betragen. Die Einzellänge einer Gaupe darf eine maximale Breite (Außenkante ohne Dachüberstand) von 6,50 m betragen. Zwischen Gebäudekante (Giebelwand) und Dachgaupe ist ein seitlicher Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Ansatzpunkt der Gaupen und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 0,50 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten. Zwischen den Gaupen ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.11 Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Gebäuden ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.12 Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.13 Einfriedungen in dem Baugebiet**

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargrundstücken sind ausschließlich Zäune aus Geflecht, Gitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig, sofern ein Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist. In den Grundstücksbereichen, die an festgesetzte Grünflächen angrenzen, kann der Abstand von 2,00 m zwischen Einfriedung und Grünfläche bis unmittelbar zur Grenze der Grünfläche unterschritten werden. In Bereichen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Mauern über eine Höhe von 0,30 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.14 Stützmauern in dem Baugebiet**

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich ist. Sie sind

- optisch zu gliedern,
- dauerhaft zu begrünen,
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, um mind. 1,00 m zurück zu setzen und
- als Stufen anzulegen, mit einer max. Stufenhöhe von 1,00 m
- mindestens in einem Verhältnis von 1 (Stufenhöhe) zu 1,5 (Stufentiefe) zu errichten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.15 Vorgartenflächen** Entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen) zur Zufahrt auf max. 6 m (Breite der Zufahrt) entlang der Erschließungsstraße befestigt werden. Die Restfläche ist in einer Tiefe von 1,5 m gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Von der oben genannten Vorschrift sind folgende öffentliche Einrichtungen und Flurstücke ausgenommen:
- Kindergarten (Grundstücks-Nrn. 2 und 21)
  - Stadthalle (Grundstücks-Nr. 15)
  - bestehende Zufahrten zu den Fl.-Nrn. 118 und 119 (Grundstücks-Nrn. 14a und 14b).
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.16 Landschaftsgerechte Gartengestaltung** Die privaten Grundstücke sind entsprechend des landschaftlichen Umfeldes wie folgt zu gestalten und einzugrünen:
- Bereiche, die mit Nebenanlagen bedeckt sind, die nicht baukonstruktiver Art sind (z.B. befestigte Flächen wie Parkplätze, Wege und Zufahrten, Terrassen etc., also keine Geräteschuppen etc.) müssen optisch gegliedert werden (z.B. Platten, Steine mit Fugen).
- Bereiche, die frei von Nebenanlagen sind, müssen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.
- Von der oben genannten Vorschrift sind folgende öffentliche Einrichtungen ausgenommen:
- Kindergarten (Grundstücks-Nrn. 2 und 21)
  - Stadthalle (Grundstücks-Nr. 15).
- (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.17 Gestaltung der Dachfläche von Flachdächern** Auf den Dachflächen der Vollgeschosse (zur Definition siehe Begründung als Abgrenzung zum Penthousegeschoss) sind die folgenden Vorgaben einzuhalten:
- Nebenanlagen (z.B. Gewächshäuser etc.) sind nicht zulässig.
  - Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sowie Antennen (z.B. Stabantennen, Parabolspiegel) dürfen eine Höhe von

1,20 m über der Dachfläche nicht überschreiten und dürfen nicht bündig an die Außenwand der Geschosse anschließen, sondern müssen von der Außenwand der Geschosse einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

- Alle Anlagen, die dem Sichtschutz der Dachflächennutzer dienen (z.B. Sichtschutzwände, -zäune oder -matten, Paravents, Seitenmarkisen, Balkonfächer etc.) dürfen eine Höhe von 1,20 m über der gemäß Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen begrenzten Höhe der Dachfläche (sämtliche Bauteile des Hauptgebäudes ohne Überschreitungsmöglichkeit gemäß Ziffer 1.6 Satz 2) nicht überschreiten und nicht bündig an die Außenwand der Geschosse anschließen, sondern müssen von der Außenwand der Geschosse einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dies gilt auch für pflanzlichen Sichtschutz (z.B. Hecken, Pflanzkübel etc.).
- Die Flachdächer von neu erstellten Nebenanlagen sind zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

5

## Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

5.1



**Bachlauf**; "Reussenbach" (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Abschnitte sind mit einer gestrichelten; offene Abschnitte mit einer durchgezogenen Linie dargestellt

5.2



**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes**

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3



**Festgesetzte Überschwemmungsflächen** für hundertjährige Hochwasserereignisse (HQ<sub>100</sub>).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

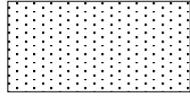
5.4



**Festgesetzte Überschwemmungsflächen** extreme Hochwasserereignisse (HQ<sub>extrem</sub>).

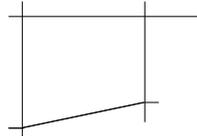
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



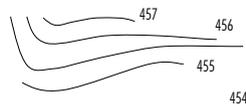
**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

1 1 A

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



**Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien über NN (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5



**Fahrbahnrand;** Darstellung gemäß Bestandsvermessung durch svGeosolutions GmbH, vom 13.08.2018 (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6

### Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Satzung der Stadt Markdorf zur Nutzung von Grauwasser (Regenwassernutzung) muss im gesamten Plangebiet beachtet werden.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.7

### Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der

Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt werden. Darüber hinaus muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Gebäude und damit auch potenzielle bzw. nachgewiesene Quartiere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Um bei erforderlichen Gebäudeabbrissen den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind Abrissarbeiten außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Um den Verlust potenzieller Fledermausquartiere durch den Abriss des Gebäudes in der Spitalstraße 2 auszugleichen sind prophylaktisch mind. vier Fledermauskästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF) am Neubau bzw. an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- Als Ersatz für den Wegfall potenzieller bzw. nachgewiesener Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten (Hausperling, Hausrotschwanz) sind vor dem Abriss des Gebäudes in der Spitalstraße 2, spätestens jedoch bis März des Folgejahres mind. zwei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW) und vier Mauerseglerkästen (z.B. Fa. Schwegler, Mauerseglerkasten 17) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- Sollten die beiden Altbäume im Bereich des Heggbacher Hofes (Teilgebiet 4) gerodet werden, so ist der damit einhergehende Verlust an Baumhöhlen durch vier Fledermaus-

Rundhöhlen (z.B. Fa. Schwegler Fledermaus-Rundhöhle 2F), zwei Starenkästen (z.B. Fa. Schwegler Starenkobel 3S) und zwei Meisenkästen (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 1B mit 32 mm Lochdurchmesser) zu kompensieren.

- Der am Gebäude in der Spitalstraße 2 angebrachte Vogelnistkasten ist vor Beginn der Arbeiten, außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02., abzunehmen und bis spätestens März des folgenden Frühjahrs an einem geeigneten Gebäude der näheren Umgebung wieder aufzuhängen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen für Vögel müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Sollten in Zukunft weitere Gebäude oder Bäume von Eingriffen betroffen sein, so sind diese im Vorfeld, idealerweise 1-2 Jahre vorher, detailliert hinsichtlich artenschutzrechtlicher Konflikte zu prüfen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 19.09.2019, aktualisiert am 19.11.2020.

## 6.8 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" in der jeweils gültigen Fassung, durchgeführt werden.

- 6.9 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.10 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser** Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
  - Tiefe max. 0,30 m
  - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
  - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
  - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
  - Eine Versickerung muss grundsätzlich oberirdisch über eine bewachsene Bodenzone erfolgen.
  - Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
  - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
  - Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).
- Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Für baukonstruktive Elemente, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 6.11 Grundwasserschutz

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.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wasser-gesättigter 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 Ab-leitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für das zu erwartende Grund-/Hang-/Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbe-reich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 o-der als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grund-wasser abgeführt wird.

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 Land-ratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu bean-tragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Was-serbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärme-sonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen wer-den.

## 6.12 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Hori-zont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der

DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

### **6.13 Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet würmzeitliche Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

### **6.14 Städtische Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" gilt die städtische Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

### **6.15 Ergänzende Hinweise**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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 zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Ver-

unreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Prüffallgebiets "Mittelalterliche Vorstadt Markdorf" sowie das Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG "Ehemaliger Heggbacher Hof".

Für Bauarbeiten, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Fundamente, Baugruben), auch wenn dies sonst verfahrensfrei wären (z. B. Leitungsgräben, Abbrüche), ist deshalb eine denkmalrechtlich genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe Auflagen enthalten wird (z. B. archäologische Baubegleitungen, Sondagen, Ausgrabungen, u. U. auf Kosten des Vorhabenträgers).

- |             |                                     |  |
|-------------|-------------------------------------|--|
| <b>6.16</b> | <b>Doppelhäuser</b>                 | Bei Doppelhäusern muss ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).  |
| <b>6.17</b> | <b>Plangenaugigkeit</b>             | Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Markdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr. |
| <b>6.18</b> | <b>Lesbarkeit der Planzeichnung</b> | Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinanderliegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).  |
| <b>6.19</b> | <b>Hochwasserschutz</b>             | Für die Einzelvorhaben, welche sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes befinden ( $HQ_{100}$ und $HQ_{\text{extrem}}$ ), ist nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Zulassung und die Anfertigung eines Hochwasserkonzepts inklusive eines Retentionsausgleichs notwendig.  |

**6.20 Abstände zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Aus verkehrspolizeilicher Sicht sollten folgende Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden:

- Garagen = 5 Meter
- Carports = 3 Meter
- Zudem sollten Tiefgaragenausfahrten bereits in einem Abstand von 3 Meter zur Fahrbahn ebenerdig sein.

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird für den nördlich der Altstadt gelegenen Bereich "Am Stadtgraben" ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet „Am Stadtgraben“ mit einer Größe von ca. 3,18 ha wird im Norden von der "Spitalstraße", im Osten von der "Gehrenbergstraße", im Süden von der Straße "Am Stadtgraben" und im Westen von der "Bussenstraße" begrenzt
- 7.1.1.3 Für die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet soll eine einheitliche Entwicklung erreicht werden, indem ein harmonisches Festsetzungskonzept erarbeitet werden soll, das sich am Bestand orientiert und im Sinne der Innenentwicklung eine sensible Nachverdichtung ermöglicht und ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet gewährleistet.
- 7.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Markdorf und wird im Norden von der "Spitalstraße", im Osten von der "Gehrenbergstraße", im Westen von der "Bussenstraße" und im Süden von der Straße "Am Stadtgraben" begrenzt. In den überplanten Bereich mündet von Norden der "Spitalweg" ein. Das Plangebiet ist auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben; auch innerhalb des überplanten Bereiches ist ein Großteil der Fläche bereits bebaut. Die Nutzung ist sehr heterogen ausgeprägt und beinhaltet sowohl Wohnnutzung als auch öffentliche Gebäude wie die "Stadthalle Markdorf" oder das "Staatliche Schulamt Markdorf". Darüber hinaus sind auch gewerbliche Betriebe (Firma "Holstein Arnold GmbH") ansässig.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 113/2, 114, 114/3, 116, 116/2, 117, 118, 119, 121, 121/1, 122, 122/1, 122/3, 125, 125/1, 125/4, 125/5, 126, 127, 129, 130, 132, 142, 142/1, 144, 144/1, 145, 145/1, 145/2, 145/3, 146, 147, 148, 149, 149/2, 149/3, 155, 156, 157.

## 7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der strukturreichen Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellandes geprägt.

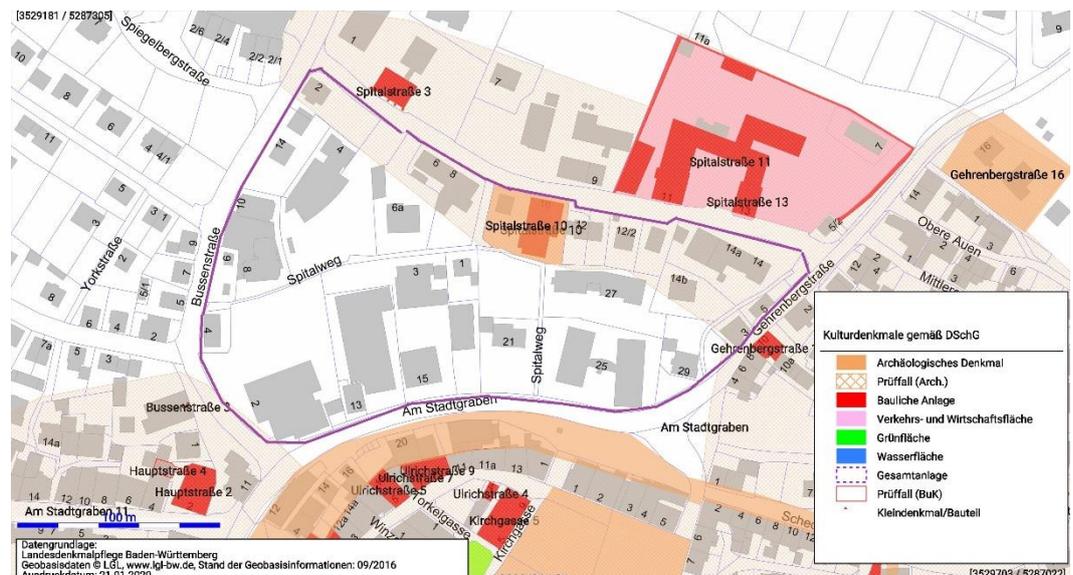
7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches und unmittelbar angrenzend befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter, die das Ortsbild durch ihr städtebauliches Erscheinungsbild und ihre Raumwirkung prägen und als Zeitzeugen für Stadtgeschichte von Bedeutung sind.

Insbesondere zu nennen ist hier der im nördlichen Geltungsbereich befindliche ehemalige Hof des Klosters Heggbach, ursprünglich mit Kelter (Torkelscheuer), Spitalstraße 10 bzw. 10/1.

*"Das Kloster wird mit Besitzungen 1348 erstmals in Markdorf erwähnt. Der älteste Bauteil ist von 1436; um 1561 Anbau eines Wohnhauses, 1559-1561 erfolgt ein Neubau des Torkels; um 1711 Umbau von Kelter und Wohnhaus; vermutlich 1868 Aufgabe der Kelter und Umbau zur Scheune. Weitere Veränderungen datieren ins 20. Jh. Der heutige Hof eine giebelständige Anlage der Zeit um 1700. Zweigeschossiger Wohnteil von 1560/61 in Sichtfachwerk, heute verputzt, jedoch gebogene Andreaskreuze in den Brüstungsfeldern des Giebels von innen sichtbar. Im Inneren des Gebäudes Gewölbe- und Balkenkeller von 1348, Stube mit sehr schönem Kachelofen und Stuckrahmenverzierungen, Blockstufentreppe zum Dachraum"*

(Auszug aus der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege).

Weiterhin nennenswert sind der nördlich der Spitalstraße gelegene Waldseer Klosterhof (Spitalstraße 3) und das Kapuzinerinnenkloster von 1689 (Spitalstraße 11/13).



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein deutliches Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um bis zu 15 %. Es gibt Höhenunterschiede von bis zu 16 m zwischen der "Spitalstraße" und der Straße "Am Stadtgraben". Die bestehende Bebauung ist an die Geländesituation angepasst.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" ist insbesondere ein konkreter Bauantrag für das Grundstück, Flurstück 145, Spitalstraße 10/1 (Bereich des ehem. Torkels). Dieser Bauantrag wird aufgrund der möglichen städtebaulichen Auswirkungen als kritisch eingestuft, da die beabsichtigte Planung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung markant von der vorhandenen Bebauung abweicht und eine Beeinträchtigung des schützenswerten Ortsbildes befürchten lässt. Dieses Ortsbild wird maßgeblich bestimmt durch den unmittelbar angrenzenden ehemaligen Hof des Klosters Heggbach (Spitalstraße 10). Das Plangebiet ist durch eine Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie öffentlichen Einrichtungen (u.a. Stadthalle) geprägt. Planungsrechtlich ist der Bereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ziele der Planung sind die Sicherung und Entwicklung für die bestehenden gewerblichen Nutzungen, der Wohnnutzungen sowie der sozialen und kulturellen Nutzungen durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes; der Erhalt der das Siedlungsgebiet prägenden Grün- und Freiflächen; Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung des ursprünglichen Siedlungscharakters; eine Städtebauliche Entwicklung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung unter Beachtung der Siedlungsstruktur; die Beachtung der städtebaulichen Struktur der letzten zwei ehemaligen Klosterhöfe an der Spitalstraße von ehemals 18 Klosterhöfen in Markdorf sowie der Erhalt des schützenswerten Ortsbildes einschließlich der Straßenfront der Spitalstraße, die durch die historischen Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude (Heggbacher Hof, Waldseer Hof und ehemalige Franziskanerinnenklosteranlage mit Spitalkirche) geprägt wird. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll diese Ziele der Stadt absichern und eine geordnete Entwicklung des Planbereiches gewährleisten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.2 Die Stadt Markdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 05.04.2014). Die überplanten Flächen werden hierin als Gemischte Bauflächen (M) sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Nach Auskunft des Landratsamtes Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht kann die geplante Art der baulichen

Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass eine Anpassung im Wege der Berichtigung nicht erforderlich ist.

7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich das Denkmal "Ehemaliger Heggbacher Hof" im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

7.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den städtebaulichen Gebiets-Charakter zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln und somit eine Nutzungsvielfalt im Plangebiet langfristig zu erhalten.

7.2.4.3 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass, neben der Bestandssicherung, weiterhin auch unterschiedliche zeitgemäße Bauformen und bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 12.500 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

### 7.2.5.1 Für das Plangebiet ist ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Neben den zahlreichen Wohngebäuden finden sich Gewerbebetriebe wie z.B. die Firma "Holstein Arnold GmbH", soziale Einrichtungen wie der Kindergarten "St. Elisabeth" sowie kulturelle Einrichtungen wie die Stadthalle im Plangebiet. Daher entspricht Gebietscharakter des Urbanen Gebietes (MU) den baulichen Nutzungen im Bestandsgebiet.

Als Festsetzungs-Alternative zum Urbanen Gebiet (MU) wäre auch ein Mischgebiet (MI) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das Urbane Gebiet (MU) zulässt, anzustreben. Im Unterschied zum Mischgebiet ist der Gebietscharakter stärker auf eine Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen ausgerichtet. Der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitgeprägte Funktion hat. Der gemischte Charakter des Gebietes insgesamt muss erhalten bleiben. Dies soll dazu beitragen, eine Mischung von Nutzungen auch in verdichteten städtischen Bereichen zu ermöglichen und einer Verdrängung von nicht wesentlich störenden, aber "lauteren" Nutzungen, wie Gewerbe oder Sportausübungen, an die Stadtränder entgegenzuwirken.

Denkbar wäre weiterhin auch eine Kombination aus Mischgebiet (MI) und Allgemeinem Wohngebiet (WA). Da jedoch das Urbane Gebiet alle Nutzungen im Plangebiet in sich vereint, erscheint eine solche Nutzungsgliederung nicht erforderlich und weniger geeignet, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicherzustellen.

### 7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Urbanen Gebiet ist ein Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Der grundsätzliche Ausschluss von Vergnügsstätten im Urbanen Gebiet ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Vergnügsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügsstätten in dem festgesetzten Urbanen Gebiet

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO soll hier eine mögliche Verödung des Plangebietes vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Urbane Gebiete. Für den Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglichen sie eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- Für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit sickerfähigem Oberflächenbelag, Stellplätze mit sickerfähigem Oberflächenbelag sowie Unterirdische Bauwerke, die mindestens 0,60 m erdüberdeckt sind, wird eine über die Regelung des § 19 Abs. 4 hinausgehende zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit eingeführt. Dies soll eine flexible Ausgestaltung der Zufahrten und Stellplätze ermöglichen, sofern sickerfähige Beläge verwendet werden und somit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert werden.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Gebäudes über NN für die Grundstücke Nr. 15 und 21 schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist den gewerblichen Nutzungen in dem Bereich geschuldet. Gewerbliche Gebäude werden häufig nicht mit Satteldächern ausgeführt um den Raum besser für Herstellungsprozesse ausnutzen zu können. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der festgesetzt.
- 7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen als Baulinie für den Eckbereich Spitalstraße / Bussenstraße ist der herausragenden städtebaulichen Bedeutung dieser besonders ortsbildprägenden Torsituation geschuldet. Auf Grund der topografischen Verhältnisse wirkt ein Gebäude an dieser Stelle besonders in den Raum, den es positiv definiert. Daraus ergibt sich ein städtebauliches Erfordernis, an dieser Stelle ein Gebäude mit den festgesetzten Außenkanten zu errichten.
- 7.2.5.7 Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) als Mindesthöhen im Bereich entlang der Straße "Am Stadtgraben" erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Durch die festgesetzten Werte wird die HQ<sub>Extrem</sub>-Linie eingehalten. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Hochwassers oder Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller eindringen kann.
- 7.2.5.8 Für das Kulturdenkmal ehemaliger Heggbacher Hof (Spitalstraße 10) wird das Festsetzungskonzept dahingehend erweitert, dass die Wand- und Firsthöhen nicht als Maximum, sondern als verpflichtende Höhenfestsetzung mit einem Spielraum von 0,50 nach oben und nach unten festgesetzt werden. Zusammen mit den im diesem Bereich festgesetzten Firstrichtungen soll dies verdeutlichen, dass an dieser Stelle das Kulturdenkmal mit Blick auf das durch das Gebäude geprägte Straßen- und Ortsbild aus städtebaulichen Gründen möglichst erhalten werden soll. Dies ist erforderlich, da der ehemalige Heggbacher Hof von großem Wert für die Markdorfer Stadtgeschichte ist und die Spitalstraße städtebaulich maßgeblich prägt.

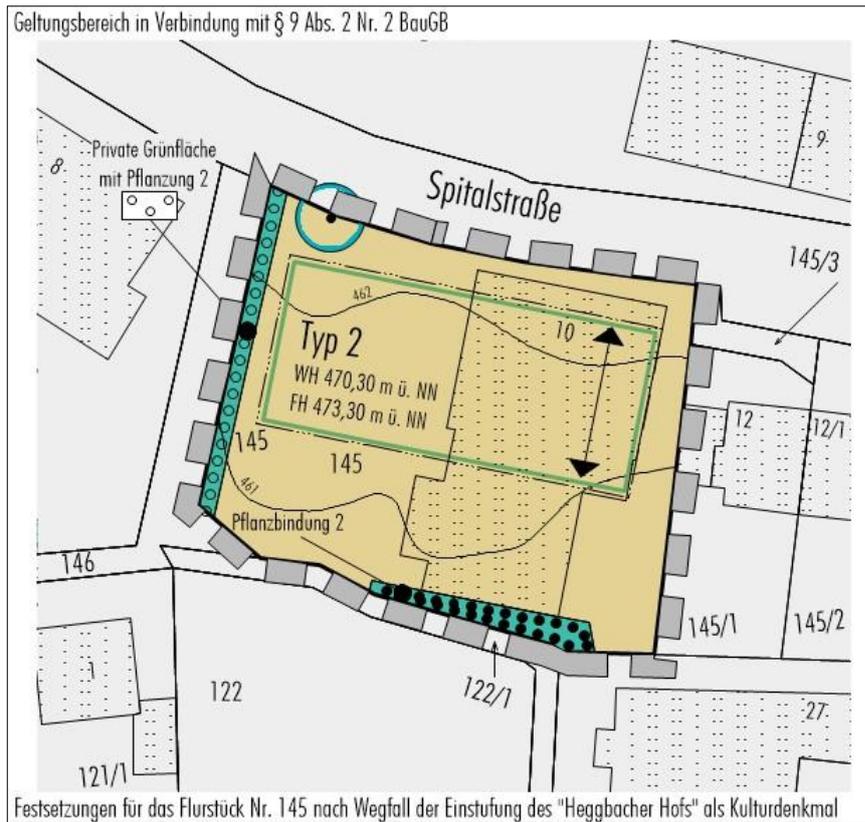
Für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Heggbacher Hofes wird ein Festsetzungskonzept auf einem gesonderten Planausschnitt (Ansichtsbereich), welcher Teil des Bebauungsplanes ist, eingezeichnet. Dieses umfasst veränderte überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen),

ein verändertes Höhenkonzept, einen anderen Typ (Typ 2 statt Typ 4 a) und den Wegfall von Nutzungskordeln auf dem Grundstück. Dieses soll dem Bauherren Gestaltungsfreiheit geben, sofern die Denkmaleigenschaft entfallen sollte und damit kein städtebaulicher Anlass mehr für die gesonderten Festsetzungen besteht. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 145 wird dann in das für die sonstigen Grundstücke an der Spitalstraße gültige Festsetzungskonzept integriert und mit den Nachbargebäuden gleichgestellt. Es gelten die Flurstücksgrenzen zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Vor diesem Hintergrund soll für den „Heggbacher Hof“ aufgrund der besonderen Stellung des Gebäudes als Kulturdenkmal und seiner heutigen erheblichen Bedeutung für das Orts- und Straßenbild das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgelegt werden. Wenn die Denkmalschutzeigenschaft des Kulturdenkmals in der Zukunft entfallen sollte, werden geänderte Festsetzungen für dieses Grundstück gelten.

Solange das Kulturdenkmal vorhanden ist, sind bauliche Änderungen an dem Gebäude aufgrund denkmalschutzrechtlicher Einschränkungen nur in untergeordnetem Umfang möglich. Das Gebäude besteht damit in seiner ortsbildprägenden Funktion fort. Bei Wegfall dieser Eigenschaft sind jedoch (wie vom derzeitigen Eigentümer auch gewünscht) deutliche Änderungen der Kubatur und des Erscheinungsbildes möglich. Damit wäre ein städtebaulicher Grund, das Gebäude in seiner heutigen Bedeutung für das Erscheinungsbild zu erhalten, nicht mehr gegeben. Die heutige Kubatur und das heutige Erscheinungsbild prägen das Straßen- und Ortsbild in diesem Bereich erheblich, hängen aber unmittelbar mit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes zusammen und könnten für einen Neubau oder eine erhebliche Umgestaltung des Gebäudes nach Wegfall der Denkmaleigenschaft auch städtebaulich nicht mehr gefordert werden. Bis dahin soll auch planungsrechtlich eine am schützenswerten Bestand orientierte größere Bebauungstiefe als auf den anliegenden Grundstücken ermöglicht werden, da andernfalls z.B. bei einer denkmalrechtlich zulässigen Änderung das Vorhaben an den planungsrechtlichen Voraussetzungen scheitern könnte. Auch ein gemeinsames Baufenster ist, solange die Denkmaleigenschaft besteht, städtebaulich nicht erwünscht, da die herausgehobene und dominante Stellung des "Heggbacher Hofes" und auch die aktuellen Sichtbeziehungen zum ortsbildprägenden Kulturdenkmal erhalten bleiben sollen. Diesem Zweck dient auch die Begrenzung der zunächst zulässigen Höhe des möglichen Neubaus im westlichen Baufenster auf Grundstück Flst.-Nr. 145. Die Stadt will mit diesen Festsetzungen keine denkmalschutzrechtlichen Zielsetzungen verfolgen, sondern eine die Erhaltung des Denkmals gewährleistende Bodennutzung festsetzen, um so einen prägenden Bestandteil des Orts- und Straßenbildes zu schützen.

Aus Sicht der Stadt ist eine entsprechende Bedingung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB zulässig. Sollte diese bedingte Festsetzung beanstandet werden, sollte nur die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans geltende Regelung zum Tragen kommen. Auf eine spätere veränderte Situation bezüglich des "Heggbacher Hofes" müsste dann durch eine künftige Änderung des Bebauungsplans reagiert werden.



## 7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## 7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Spitalstraße", "Bussenstraße", "Gehrenbergstraße" und die Straße "Am Stadtgraben" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Straße "Am Stadtgraben" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 33.

7.2.7.2 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

## **7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

7.2.8.1 Durch die bisherige bauplanungsrechtliche Einstufung des Plangebiets als Kern- oder Mischgebiet ergeben sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes keine Nachteile für die bestehenden Gewerbebetriebe. Für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gilt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Tageszeitraum ein um 3 dB(A) höherer Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher nicht erforderlich. Bei Änderungen von gewerblichen Nutzungen ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

7.2.9.1 Die Stadt Markdorf verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.3 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wo es schadlos möglich ist, über Mulden zu versickern oder über Gründächer bzw. Mulden teilweise zur Verdunstung zu bringen (auch bei schlecht sickerfähigen Böden) und gereinigt in den Vorfluter abzuleiten. Vor die Ableitung kann auch eine Zisterne z.B. für eine Nutzung zur Gartenbewässerung vorgeschaltet werden. Die Überläufe sind ohne Drosselung in des Mischwassersystem oder, wenn vorhanden, in den Vorfluter einzuleiten.

Als Grundlage für die Ausführung und Dimensionierung der Regenwasserbewirtschaftung wird auf die aktuellen Informationsbroschüren des Landratsamtes Bodenseekreis verwiesen (z.B. „Regenwasserbewirtschaftung bei Bauvorhaben zur Wohnbebauung“).

7.2.9.4 Das Plangebiet ist an den gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor. Es muss jedoch mit Schichtenwasser gerechnet werden.

## 7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.10.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

## 7.2.11 Gebäudetypen

- 7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ beträgt 0,30. Hier sind die Dachformen flexibel.
  - Typ 2 ist im nördlichen Teil der Planung, entlang der "Spitalstraße", vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ beträgt 0,40. Die Einschränkung der Dachformen auf das Sattel- und Walmdach ist der von mehreren Baudenkmalern geprägten "Spitalstraße" geschuldet.
  - Für den Typ 3 beträgt die Grundflächenzahl ebenfalls, wie beim Typ 2, 0,40. Allerdings werden hier die Dachformen flexibel gehalten.
  - Typ 4 ist hauptsächlich für den südlichen Bereich der Planung vorgesehen. Durch die Grundflächenzahl von 0,60 soll die Umsetzung von gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Die Dachformen sind hier ebenfalls flexibel festgesetzt.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtgraben" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Für Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Markdorf, sind bereits große Bereiche versiegelt. Die bestehende Bebauung bleibt im Rahmen des Vorhabens weitestgehend in ihrem aktuellen Ausmaß erhalten und wird in ihrer Ausprägung nicht wesentlich verändert. In der Gesamtbetrachtung halten sich die Bereiche, welche bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) mit den im Rahmen dieses Vorhabens ermöglichten sinnvollen und moderaten Nachverdichtung die Waage, weshalb kein separater Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB für die Planfläche notwendig ist.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Markdorf und wird im Norden von der "Spitalstraße", im Osten von der "Gehrenbergstraße", im Westen von der "Bussenstraße" und im Süden von der Straße "Am Stadtgraben" begrenzt. In den überplanten Bereich mündet von Norden der "Spitalweg" ein. Das Plangebiet ist auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben; auch innerhalb des überplanten Bereiches ist ein Großteil der Fläche bereits bebaut. Die Nutzung ist sehr heterogen ausgeprägt und beinhaltet sowohl Wohnnutzung als auch öffentliche Gebäude wie die "Stadthalle

Markdorf" oder das "Staatliche Schulamt Markdorf". Darüber hinaus sind auch gewerbliche Betriebe (Firma "Holstein Arnold GmbH") ansässig.

- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist auf Grund der zentralen Lage in der Stadt Markdorf überwiegend bebaut. Durch die vorhandene Bepflanzung der privaten Gärten und entlang der vorhandenen Wege, besteht eine verhältnismäßig gute Durchgrünung. Größere Bäume befinden sich vor allem im westlichen Plangebiet nördlich der "Stadthalle Markdorf". Wie für städtische Bereiche üblich, setzt sich ein Großteil der vorhandenen Gehölze aus nicht-heimischen Arten zusammen. Die Pflanzenartenvielfalt ist auf Grund der zahlreichen Ziergehölze relativ hoch. Ungeachtet ihrer Herkunft erfüllen die vorhandenen Gehölze eine wichtige Funktion als Aufenthalts- und Lebensraum. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorhanden sind. Allerdings dürfte es sich dabei weitgehend um lärm- und störungstolerante Ubiquisten bzw. Kulturfolger handeln. Seltene oder streng geschützte Arten sind auf Grund der Störkulisse durch die Bebauung und dem Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft befinden sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die nächstgelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft befinden sich nordöstlich an der Stadtgrenze in ca. 345 m Entfernung (gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Bach unterhalb Lichtenberg", Biotop-Nr. 1-8222-435-3464). Das nächste Natura-2000-Gebiet ist das nordöstlich in etwa 660 m Entfernung gelegene FFH-Gebiet "Deggenhauser Tal" (Schutzgebiets-Nr. 8222-341).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht liegt das Gebiet im Bereich eines Molassehanges mit einer Abdeckung aus würmzeitlichen Moränensedimenten. Als Bodentypen sind überwiegend Braunerden und Parabraunerden zu erwarten, lokal auch Pararendzinen. Ein großer Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auch bei den Freiflächen ist auf Grund der langen Nutzungsdauer sowie der Hanglage des Gebietes davon auszugehen, dass es bereits zu Verdichtungen oder Auffüllungen und Abgrabungen kam, welche das ursprüngliche Bodenprofil und -relief verändert haben. Dennoch können die noch unversiegelten und mit seminaturlicher Vegetation bewachsenen Böden im Bereich der Freiflächen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Auf den überplanten Flächen bzw. den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten bekannt. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das einzige im Plangebiet vorkommende Oberflächengewässer ist der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufende "Reusenbach". Bei den anstehenden Moränensedimenten handelt es sich im Allgemeinen um Grundwassergeringleiter. In Bezug auf das Grundwasser ist wegen der bebauten Lage im Zentrum der Stadt Markdorf davon auszugehen, dass es nicht oberflächennah ansteht. Das Auftreten von lokalem Schichtwasser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es insbesondere bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Durch die vorhandene hohe Versiegelung im Plangebiet ist die Versickerungsleistung bereits stark eingeschränkt. Kleine Bereiche des Plangebietes liegen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>).
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der bestehenden Bebauung hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftbildung. Stattdessen trägt die bestehende Versiegelung (Gebäude, Straßen, Stellplätze usw.) zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die vorhandenen Bäume sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zwar für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung. Der Planbereich besitzt jedoch insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Bedeutung. Durch die angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Straßen ist von einer gewissen Schadstoffbelastung der Luft durch Kfz-Abgase auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet befindet sich zwar in einer Südhanglage, dennoch ist die Einsehbarkeit auf Grund der Lage im Zentrum der Stadt Markdorf von allen Seiten aus mehr oder weniger stark eingeschränkt. Da das Plangebiet innerhalb bestehender Bebauung liegt und damit Teil des Markdorfer Stadtgebietes ist, hat es für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung der Allgemeinheit keine Bedeutung.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper in den möglichen Nachverdichtungsbereichen werden unter Umständen einige Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Damit gehen kleinflächige Verluste von Lebensräumen einher. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sollten bei der Rodung von Gehölzen die Vogelschutzzeiten eingehalten werden (d.h. Rodung nur von 01.10. bis 28.02.). Darüber hinaus sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes weitere Maßnahmen zum Artenschutz enthalten (siehe hierzu Punkt 6.7). Mit einer erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut ist auf Grund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtungs- bzw. Umbaumaßnahmen nicht zu rechnen. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen (bspw. Baumpflanzungen bzw. -erhaltungen, Pflanzbindungen) wird gewährleistet, dass die gute Durchgrünung des Gebietes auch weiterhin gewahrt ist und der Lebensraum z.B. für siedlungstypische Vogelarten erhalten bleibt.

- 8.2.2.2 Die o. g. geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft werden auf Grund der zu hohen Distanz und der dazwischen liegenden Bebauung nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte kleinflächige Nachverdichtung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für (Zier-)Pflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Zudem ist die Größe der voraussichtlich betroffenen Flächen insgesamt gering, da es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Hierdurch verursachte spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Kleine Bereiche des Plangebietes liegen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>). Für diese Bereiche wurde eine Festsetzung zu hochwasserangepasstem Bauen aufgenommen. Da es sich beim Plangebiet um Bestandsbebauung im Zentrum der Stadt Markdorf handelt, ist durch die Überplanung des Bereiches und der damit verbundenen kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeiten von keiner wesentlichen Änderung des Wasserhaushaltes auszugehen. Nachteilige Auswirkungen für die Ober- oder Unterlieger sind demnach nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist auch keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes erkennbar. Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die geplanten Bauvorhaben (sehr kleinflächige Nachverdichtung, Umgestaltung (z.B. Aufstockung) vorhandener Gebäude) sind keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Sollte es unter Umständen zur Fällung einzelner Gehölze kommen, bleibt die Durchgrünung durch die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Grünordnung (Grünflächen mit dem Erhalt bzw. der Pflanzung von Gehölzen) in ihren Grundzügen erhalten. Daher kommt es auch bezüglich der positiven klimatischen Auswirkungen (filternde und Schatten spendende Wirkung) zu keinen Änderungen.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Durch die vorliegende Planung wird für die bestehende Bebauung sowie für kleinflächige vorhandene Nachverdichtungsbereiche eine maßvolle, zeitgemäße Entwicklung ermöglicht. Sich hieraus ergebende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf Grund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass auch die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt

bleiben und durch neu hinzukommende oder umzugestaltende Bebauung der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert wird.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Da die privaten Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes bereits zum größten Teil bebaut und die dazugehörenden Gärten bereits angelegt und bepflanzt sind, beschränkt sich das Konzept zur Grünordnung auf das notwendige Minimum. Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen als Gebietseingrünung, Durchgrünung und als Gewässerrandstreifen zur Erhaltung bzw. Ergänzung der vorhandenen Durchgrünung.
- 8.2.3.3 Festsetzung von Pflanzbindungen zur Sicherung und Ergänzung des wertvollen, bestehenden Gehölzbestandes.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 Festsetzung zu erhaltender Bäume zur Sicherung des wertvollen, bestehenden Gehölzbestandes.
- 8.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 8.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- 8.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vermieden werden.
- 8.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

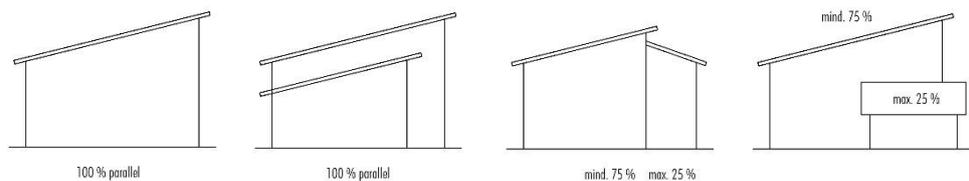
## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Gebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.

Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll.

- 9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

- 9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den bestehenden sowie umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

## **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation vor Ort zu ermöglichen.
- 9.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## **9.1.3 Verhältnis zu planerischen Festsetzungen**

- 9.1.3.1 Die örtlichen Bauvorschriften und die planerischen Festsetzungen verfolgen aus Sicht der Stadt grundsätzlich eigenständige Zielsetzungen und sind somit in ihrem Bestand voneinander unabhängig.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,18 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MU	2,79	87,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen als Fußgängerbereich	0,04	1,26 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,06	1,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,07	2,2 %
Private Grünflächen	0,21	6,6 %
Wasserfläche (Reussenbach)	0,01	0,3 %

## **10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Durch den Bebauungsplan "Südliche Innenstadt" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **10.2.3 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet**

10.2.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Städtischer Kanal

10.2.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Städtische Wasserversorgung

10.2.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW

10.2.3.5 Gasversorgung durch: Stadtwerk am See

10.2.3.6 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsamt Bodenseekreis

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Anhang**

10.3.1.1 Schnitte 1 bis 10 inkl. Lageplan der Schnittlagen

## **10.4 Zusätzliche Informationen**

### **10.4.1 Planänderungen**

10.4.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.10.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.10.2020 enthalten):

- Anpassung der Wand- und Firsthöhen für die Fl.-Nr. 145 (Ersatzneubau Torkel und ehem. Heggbacher Klosterhof)
- Aufnahme zweier neuer Festsetzungen  $WH_{\text{Denkmal}}$  und  $FH_{\text{Denkmal}}$  in Plan und Text
- Änderung der Baulinie in eine Baugrenze und Vergrößerung der Baugrenze auf Fl.-Nr. 145

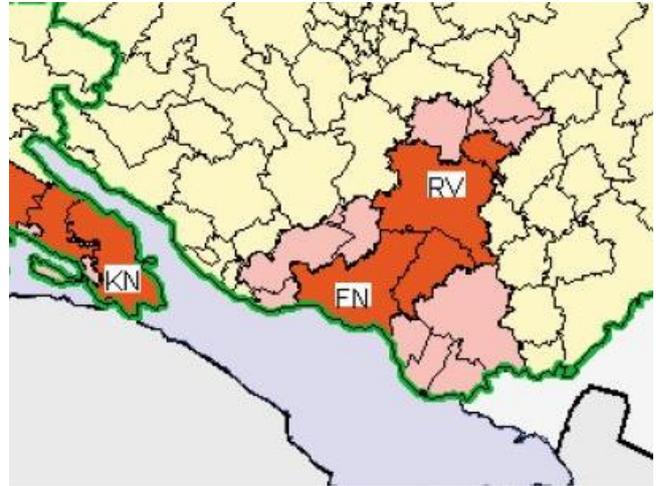
- Herausnahme eines Geh- und Fahrrechts auf Fl.-Nr. 145
- Herausnahme zweier Bäume auf Fl.-Nr. 145
- Aufnahme eines Festsetzungskonzepts für den Wegfall der Denkmaleigenschaft des "ehemaligen Heggbacher Hofes" auf Fl.-Nr. 145
- Erweiterung der möglichen Dachneigung für das Satteldach in Typ 4 auf 12-42°
- Aufnahme von nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen in die zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 S.3 BauNVO
- Verbreiterung der Zufahrt auf Fl.-Nr. 122
- Verkleinerung des Abstands zwischen dem Baufenster und der geplanten Grünfläche auf Fl.-Nr. 145
- Verschiebung des Geh- und Fahrrechts auf Fl.-Nr. 142
- Zusätzliche Nutzungskordel und neue Höhenfestsetzung auf Fl.-Nr. 121
- Herausnahme der vorgeschriebenen Firstrichtung im Plan für die Fl.-Nrn. 142, 144, 144/1, 145/1, 145/2 sowie im Falle des Wegfalls der Denkmaleigenschaft 145
- Herausnahme des Typ 4a aus Plan und Text
- Anpassung der örtlichen Bauvorschrift zur Dachform Flachdach: Flachdächer aller Gebäude (auch Nebengebäude) ab 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sind extensiv zu begrünen
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Klarstellung) und der Höhenfestsetzungen zu WH, FH und H (Klarstellung)
- Redaktionelle Anpassung der Bauvorschriften zum Flachdach und zu Pultdach (Klarstellung)
- Redaktionelle Ergänzungen / Änderungen in der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen der Hinweise
- Aufnahme eines Hinweises zum Hochwasserschutz unter Nummer 6.19
- Anpassung der Daten in der Satzung

10.4.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.11.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.12.2020 enthalten):

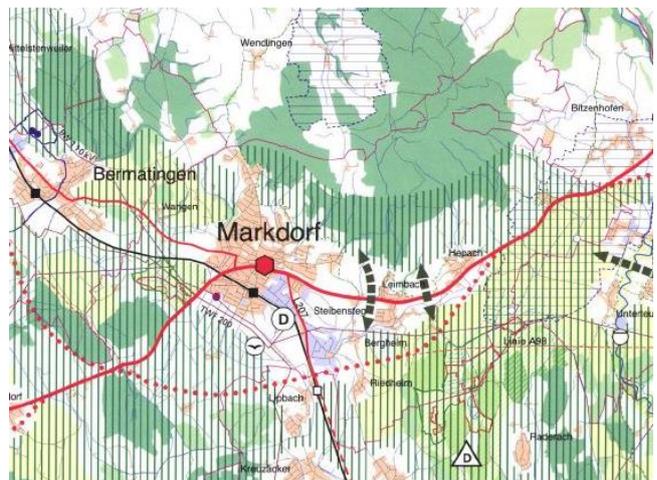
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 6.7
- Redaktionelle Klarstellung des Hinweises zum Hochwasserschutz unter Ziffer 6.19

- Aufnahme eines Hinweises zu den Abständen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Neben- und sonstigen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Ziffer 6.20
- Redaktionelle Streichung des nicht mehr erforderlichen Legendeneintrags zum Geh- und Fahrrecht 3
- redaktionelle Ergänzung des Legendeneintrags zu Geh- und Fahrrecht 1 im Textteil

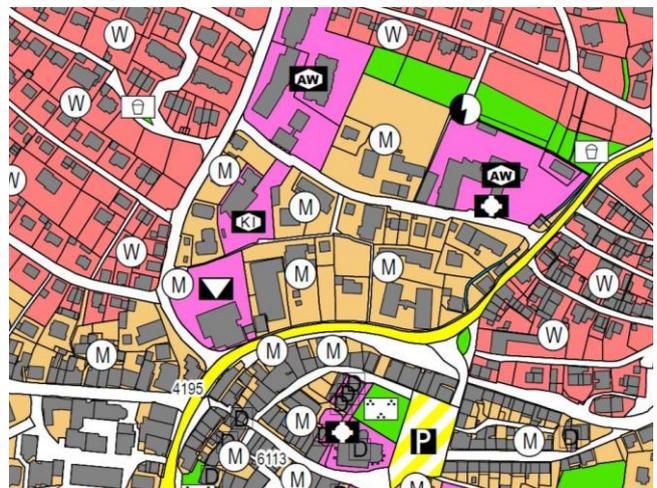
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um die Verdichtungsräume"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Bauflächen (M)



Blick auf die Straße "Am Stadtgraben" aus östlicher Richtung



Blick auf Straße "Am Stadtgraben" aus westlicher Richtung



Blick entlang der "Spitalstraße" aus westlicher Richtung



Blick entlang der "Spitalstraße"  
aus östlicher Richtung



Blick entlang der Bussenstraße  
von Süden



Blick in die "Gehrenbergstraße"  
von Süden



Blick in die "Gehrenbergstraße"  
von Norden



Blick von auf den denkmalgeschützten "Heggbacher Hof" aus  
Sicht der "Spitalstraße"



Blick von auf den denkmalgeschützten "Heggbacher Hof" aus  
Sicht der "Spitalstraße"



Beispiel für die Durchgrünung des Plangebietes



Beispiel für die Durchgrünung des Plangebietes



Luftbild des Plangebietes



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2018. Der Beschluss wurde am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.06.2020 bis 29.07.2020 (Billigungsbeschluss vom 19.05.2020 Entwurfsfassung vom 27.03.2020; Bekanntmachung am 19.06.2020) sowie in der Zeit vom 30.10.2020 bis 16.11.2020 (Billigungsbeschluss vom 20.10.2020; Entwurfsfassung vom 01.10.2020; Bekanntmachung am 23.10.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.12.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 (Entwurfsfassung vom 27.03.2020 Billigungsbeschluss vom 19.05.2020) sowie mit Schreiben vom 26.10.2020 (Entwurfsfassung vom 01.10.2020; Billigungsbeschluss vom 20.10.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)

#### **13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 01.12.2020 über die Entwurfsfassung vom 30.11.2020.

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)

#### **13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 30.11.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 01.12.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)

#### **13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Stadtgraben" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markdorf, den .....

.....  
(Georg Riedmann, Bürgermeister)