

STADT TETTANANG



Bebauungsplan und örtlicher Bauvorschriften „Kaplaneiweg“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan „Kaplaneiweg“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 01.09.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



STADT TETT NANG

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

Fassung vom: 01.09.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Tettngang in öffentlicher Sitzung am 2025 den Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 01.09.2025 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.09.2025
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.09.2025
- Der bisher vorhabenbezogene Bebauungsplan „Avira“, rechtskräftig seit 2009 tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan "Kaplaneiweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Tettngang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 1 (5) BauNVO

1.1.1.3 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:
1. Schank- und Speisewirtschaften § 1 (5) BauNVO

1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen
werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. § 1 (6) 1 BauNVO



1.2 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB



1.2.1 Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



1.2.2 Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltungen



1.2.3 Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



1.2.4 Zweckbestimmung: Schule



1.2.5 Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



1.2.6 Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag § 16 (2) 3 BauNVO
§ 20 (1) BauNVO



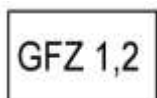
1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

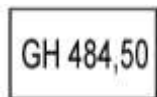


1.2.3 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² gem. Planeintrag § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.



1.2.4 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag § 16 (2) 2 BauNVO /
§ 20 (2) BauNVO



1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika.

Mit Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 70 cm überschritten werden.



1.2.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Mit Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 70 cm überschritten werden.

1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

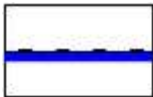
1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

o/a

1.4.1 offene / abweichende Bauweise gem. Planeintrag § 22 (2,4) BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen. Gebäude, die eine Gesamtlänge von mehr als 40 m aufweisen, müssen in ihrer Länge baulich gegliedert werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



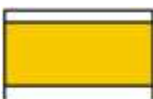
1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche z.T. mit Gehweg § 9 (1) 11 BauGB



1.6.2 öffentliche Verkehrsgrünflächen § 9 (1) 11 BauGB

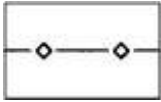


1.7 Flächen für offene Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB

Offene Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.8 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

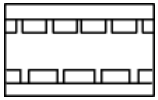
Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



1.9 Versorgungsleitungen, unterirdisch

§ 9 (1) 13 BauGB

hier: vorhandener Mischwasser- und Regenwasserkanal



1.10 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht Mischwasser- und Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Tett nang

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.12 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zu lässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen.

Die Versickerung ist breitflächig und über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone durchzuführen. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

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 abgeschirmt werden.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

1.13 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



1.13.1 öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: Flächen zur Eingrünung gem. Ziffer 1.13

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich zulässig – Ausnahme siehe Ziffer 1.13.1.

Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.



1.13.2 private Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

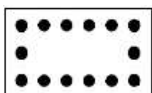
Zweckbestimmung: Garten

1.14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 15 BauGB

§ 9 (1) 20 BauGB

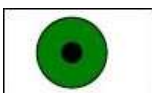
§ 9 (1) 25 BauGB



1.14.1 Flächen für die Erhaltung von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 20, 25b BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sind zulässig.



1.14.1.1 Pflanzeerhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind vorhandene Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.14.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Zum Schutz der heimischen Flora ist für die Ansaaten gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind als Feuchtwiese mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

1.14.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das Schutzgut Fauna

§ 9 (1) 20 BauGB

- Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28/29.02.)

- Es sind insektenschonenden Außenbeleuchtungen zu verwenden. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 2900 Kelvin betragen darf, der Lichtpunkt nach unten gerichtet sein

muss, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen dürfen und staubdicht eingekoffert werden müssen. Zusätzlich sollte die Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten reduziert oder abgeschaltet werden, alternativ wäre die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

- Nacharbeiten während der Bauphase sind zu vermeiden. Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.

1.14.4 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

- Private Grünflächen sind ~~weitgehend naturnah~~ mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Für die Dachdeckung sowie Dachrinnen zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.
- ~~private~~ Stellplätze, ~~private~~ Fußwege sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster zu erstellen, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.
- Förderung der Artenvielfalt in den privaten Grundstücken
Zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen ist eine blütenreiche Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Pro 100 m² angefangene Grundstücksfläche muss mindestens 1 m² Extensivwiese angelegt werden, wobei eine insgesamt zusammenhängende Fläche entstehen muss. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Extensivwiese ist zu verzichten.
- Vogelschutz
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glas Verbindungsgängen oder Windschutzwänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen. Außerdem sind Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz zu vermindern. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Tieren, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

1.13.5 Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Walnussbaum	Juglans regia
Birnbaum	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Bäume 2. Wuchsklasse

Apfelbaum	Malus domestica
Europäischer Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Pflaumenbaum	Prunus domestica

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.15 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

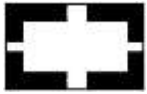
Immissionsschutztechnische Bestimmungen zur Tiefgarage

Von der Tiefgarage gehen Lärmemissionen aus. Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung werden folgende Bestimmungen getroffen:

- Die schallharten Bauteile der Tiefgaragenrampe (z.B. Wände, Decke) sind auf ihrer gesamten Länge, beginnend ab der Tiefgaragenfahrgasse bis zum oberirdischen Scheitelpunkt hochschallabsorbierend auszuführen (z.B. Verkleidung mit Trapezlochprofil und Mineralwolle).
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik auszustatten, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten.
- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Durchfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. mit Hilfe einer Lichtschranke) zu schließen.
- Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu

unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
hier: unterschiedliche Grünflächen

1.16.3 Nutzungsschablone

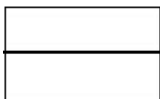
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

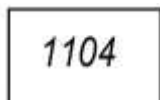
- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR)
- 3 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
- 4 - Bauweise

2. Hinweise

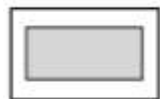
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten

Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Hinweis: Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist, ist zu beachten, dass seit dem 01.01.2024 grundsätzlich verwertbare Böden nicht mehr auf Deponien verbracht werden können (§ 7 Abs. 3 Deponieverordnung - DepV).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Eingriffe in den Boden, die sich im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen befinden, sind mit der unten Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen.

Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen

einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

2.5 Starkniederschlagsereignisse

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

2.6 LKreiWiG

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

2.7 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lössführende Fließerde" und "Scholterhaus-Subformation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Molasse" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte vorrangig die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der

Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbilden. Sollte für das Plan-gebiet keine Bodenfunktionsbewertung nach digitaler Bodenschätzung vorliegen, ist die Bodenfunktionsbewertung nach ALK und ALB heranzuziehen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzeptes nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Es wird insbesondere empfohlen, dass das Kapitel 5 und 6 der Arbeitshilfe der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) zu Freiflächenphotovoltaikanlagen (FFA) beim Erstellen des Bodenschutzkonzeptes zu berücksichtigen ist. Neben der Beschreibung der Bodenschutzmaßnahmen für die Planfläche wird angeraten, die notwendigen Kabelverlegungen, die öfters auch außerhalb der Betriebsfläche stattfinden, bereits im Bodenschutzkonzept mit zu berücksichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes 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 Trag-fähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrogeologie

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Wolfental der Stadt Biberach“ (LUBW Nr.: 426 039) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“

(ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

Das Plangebiet liegt in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von Kiesen und Sanden (Vorkommensnr. L 7924/ L7926-10, Bearbeitungsstand 2000). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoff-vorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1: 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf die LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen.

3. Landesbergdirektion

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaug Gebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

3. Anlagen

3.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 01.09.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Klima
 - 6.4 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (22) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,73 ha, mit den Flurstücken Nr. 3101/2, 3106 und 3101/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3101/3, 3101, 1525, 1520 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Schäferhofstraße Flurstück Nr. 3100, Straße Am Lindembuckel Flurstück Nr. 3123 und Kaplaneiweg Flurstück Nr. 3102.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 1558 und 1548 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1525, 3101/3 und 1520,
im Osten	durch die öffentlichen Verkehrsflächen Kaplaneiweg Flurstück Nr. 3102, Straße Am Lindembuckel Flurstück Nr. 3123 sowie Teilflächen Schäferhofstraße Flurstück Nr. 3100,
im Süden	durch die Straße Am Lindembuckel Flurstück Nr. 3123,
im Westen	durch das Wegeflurstück Nr. 3110 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 3101, 1525, sowie Teilflächen Schäferhofstraße Flurstück Nr. 3100.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Im Planbereich befindet sich das bisherige Avira-Gebäude mit den bestehenden Frei- und Nutzflächen sowie der südlich an der Schäferhofstraße befindlichen Stellplatzanlage.

Die Grundstücke des Planbereiches befinden sich in im Besitz der Stadt Tett nang.



Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

Hinweis:

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3101/2, angrenzend zur Schäferhofstraße, sowie das Grundstück Flst.-Nr. 1520 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst (siehe Ziffer 7.)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Avira“, rechtskräftig seit 2009.

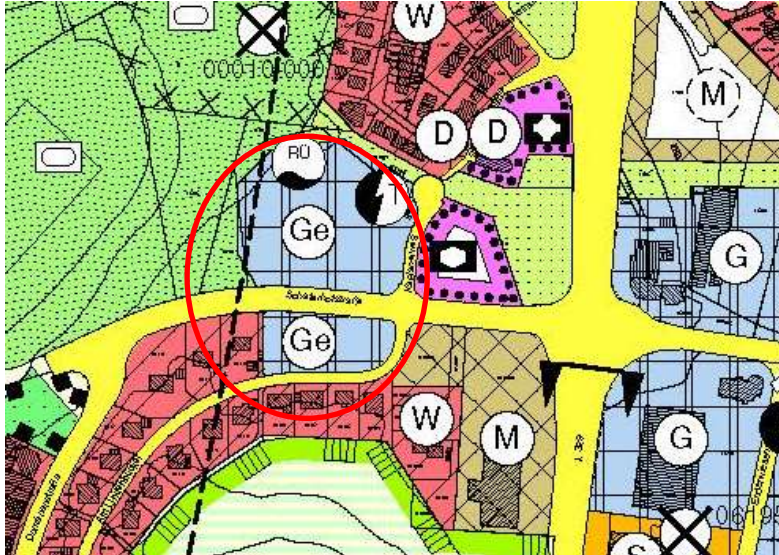
Der bisher vorhabenbezogene Bebauungsplan „Avira“ tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang - Neukirch stellt innerhalb des Geltungsbereiches „Gewerbe Baufläche mit Beschränkungen“ mit „Regenrückhaltebecken“ und „Trafostation“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst werden.



5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE / VERFAHREN

Anlass der Planung:

Eine örtliche Firma aus dem IT-Bereich hat das Grundstück im Plangebiet an die Stadt Tett nang veräußert. Der derzeit für die Grundstücke geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde speziell für die Errichtung des zentralen Firmenstandorts der Firma. Durch den Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Tett nang wird die damalige städtebauliche Zielvorstellung obsolet. Für den in der Anlage 1 schwarz umrandet dargestellten Geltungsbereich wurde daher in der Sitzung des Gemeinderats am 06.03.2024, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bereits eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß §13a soll das Areal reaktiviert und die städtebauliche Ordnung für diesen räumlichen Bereich neu definiert werden. Zielsetzung ist es, dass das Plangebiet - auf Grund der Lage und der steigenden Bedarfe an öffentlichen Einrichtungen (wie z.B. frühkindliche Bildung, Schule) - einer Nutzung zu öffentlichen Zwecken zugeführt wird.

Des Weiteren soll auf dem derzeitigen Parkplatz an der Schäferhofstraße eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

(Info) In Tett nang besteht ein kontinuierlich hoher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Tett nang ist in der Region nach der „Wohnungswirtschaftlichen Studie Tett nang“ (UmbauStadt 10/16) eine der Städte mit den wenigsten Mietwohnungsangeboten je Einwohner. Der Stadtbereich und insbesondere der Stadtrand sind unter den Wohnungssuchenden am begehrtesten. Bei einer Befragung der in Tett nang ansässigen Beschäftigten gaben 37% als Grund für die Entscheidung gegen Tett nang als Wohnort an, dass in Tett nang keine passenden Wohnangebote vorhanden gewesen seien. Pendlerströme werden dadurch verstärkt. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der

Entwicklung der Zuwanderung wird in der Studie für das Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 1300 Wohneinheiten ermittelt. Auch im Segment des Geschosswohnungsbaus herrscht ein großer Bedarf. Die Planung leistet einen Beitrag zu Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.

Im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Dies entspricht damit den Entwicklungszielen der Stadt Tett nang. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Tett nang nachfrageorientierte Wohntypen anzubieten. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am und bietet eine hohe Wohnqualität.

Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung soll daher der Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ziel und Zweck der Planung:

Für den dargestellten Geltungsbereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem gesteuert werden soll, dass die derzeit zulässige Nutzung von Gebäuden und Anlagen eines Unternehmens der Informationstechnologie, zu Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke geändert wird. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten öffentlichen Einrichtungen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Dementsprechend soll gezielt, die für die Errichtung der dem Gemeinbedarf dienenden Anlagen und Einrichtungen die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Die Stadt Tett nang sieht für die geplanten Einrichtungen einen dringenden Bedarf und hält den vorgesehenen Standort für besonders geeignet, da er relativ zentral im Stadtgebiet liegt, sowohl zu Fuß wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist und in unmittelbarer Nähe zu Sportstadion und dem Schulcampus Manzenberg verortet ist. Die Lage, die Erreichbarkeit, die Anbindung und Einbettung in die umliegenden Wohnquartiere, wie auch die vorhandenen Parkplatzflächen bieten ein ideales Umfeld für städtische Nutzungen. Auch die Nähe zum Schulcampus Manzenberg, dem Sportstadion Manzenberg sowie der Carl-Gührer-Halle und dem geplanten Neubau der Sporthalle Manzenberg bieten einen eindeutigen Standortvorteil.

Planerisches Ziel der Stadt ist es, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag zur Umsetzung von dringend benötigten öffentlichen Einrichtungen geleistet wird.

Die Stadt bezweckt damit folgende städtebauliche Ziele:

- Bündelung öffentlicher Einrichtungen mit folgenden Funktionen:
Frühkindliche Bildung, Grundschule, Ausbau Ganztagesbetreuung, Anlagen für Verwaltungen (Büroflächen und ggfls. ein Sitzungssaal) sowie ein Veranstaltungsraum
- Entstehung eines Standorts für öffentliche Einrichtungen
- Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs

Geplant ist, den Standort für Einrichtungen der Verwaltung sowie Bildungseinrichtungen (Grundschule und frühkindliche Bildung) zu entwickeln. Künftig sollen dementsprechend spezifische kulturelle und soziale Zwecke sowie Verwaltungsgebäude zulässig sein. Weiterhin wird in Betracht gezogen, dass an dem Standort auch ein Versammlungs-/Veranstaltungsraum – als Ersatz für die derzeit nicht nutzbare Stadthalle – integriert werden könnte.

Bisherige planungsrechtliche Situation:

Die vorgesehene Fläche für ein allgemeines Wohngebiet profitiert von der beschriebenen Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie von der Erreichbarkeit an öffentlichen

Infrastrukturen und Einrichtungen. Dies bietet ein optimales Umfeld für die Schaffung von Wohnraum und die Förderung des Prinzips „der Stadt der kurzen Wege“.

Zudem wird durch die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf die umliegende Bebauung reagiert und ein städtebaulicher Abschluss der Raumkante entlang der Schäferhofstraße geschaffen.

Die Zielsetzung ist es, dass Flächen für den steigenden Bedarf an Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren folgt die Ausweisung der Prämisse verstärkt Wohnraum in den Innenbereichen der Stadt zu schaffen, um eine flächenschonende städtebauliche Entwicklung nach den Prinzipien der doppelten Innentwicklung zu gewährleisten (bauliche Verdichtung von Flächen und Qualifizierung von urbanen Grünflächen).

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 0,35 ha.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Zusammenhang mit der lediglich geplanten Umnutzung der Bestandsbebauung sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es liegen ebenfalls keine Pflichten nach § 50 BImSchG vor. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, ist nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen – Schäferhofstraße und Kaplaneiweg. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist aufgrund der Umnutzung zu Gemeinbedarfsflächen keine Änderung der bestehenden Versorgungsanlagen und -einrichtungen erforderlich.

Die teilweise Energieversorgung über Erdwärmesonden im Bereich des südlich an der Schäferhofstraße vorhandenen Parkplatzes bleiben von der Umnutzung unberührt und finden weiterhin statt.

6.3 Auswirkungen auf das Klima

Durch die geplante Umnutzung von Gewerbe in Gemeinbedarf sind keine negativen Folgen für das lokale Klima erkennbar.

6.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

Die Erstellung der **Starkregengefahrenkarten** ist bis dato noch nicht abgeschlossen. Ersichtlich ist dennoch bereits, dass das Plangebiet nicht wesentlich durch Starkregenereignisse beeinträchtigt wird.

7. ALTLASTEN

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3101/2, angrenzend zur Schäferhofstraße, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Eintrag „Kaplaneiweg 1; SBV Ölunfall“ vermerkt. 2011 trat hier durch einen Unfall Hydrauliköl aus. Der Schaden wurde Großteils sofort saniert, trotzdem ist in diesem Bereich eine Restbelastung vorhanden und demzufolge mit einer Entsorgungsrelevanz für Bodenaushub zu rechnen.

Das Grundstück Flst.-Nr. 1520 ist mit dem Eintrag zur Altablagerung „AA St. Johann“ im Kataster erfasst. Es handelt sich hierbei um einen verfüllten Müllplatz. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit Entsorgungsrelevanz des Aushubs zu rechnen.“

In beigelegtem Katasterauszug sind die o.g. Flächen ersichtlich.



- REF_Gesamtfälle (Fläche, BAK)
- altlastverd. Fläche/Altlast
 - Verdachtsfl./schädli. Bodenveränd.
 - B-Fall
 - A-Fall
 - Vorklassifizierter Fall
 - Bebauungspläne LRA Bodenseekreis
- Stand 07.2024
- Verwaltungseinheiten
- Kreis 1:2.000
 - Gemeinde 1:2.000
 - Gemarkung 1:2.000

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiete** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Ochsenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die geplante Umnutzung setzt der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen im Sinne von § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB fest.

Neu am Standort geplante Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sollen im öffentlichen Interesse eingerichtet und gefördert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Bereich der **Gemeinbedarfsflächen** in Form einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) wird auf die Bestandsbebauung reduziert, die bisher festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Form einer höchstzulässigen **Gebäudehöhe** (GH) über NN bleibt bestehen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er für das **Allgemeinen Wohngebiet** die Zahl der **Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen **Gebäudehöhe** (GH) festsetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) orientiert sich an den vorhandenen angrenzenden Straßenhöhen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauungen wird im Plangebiet eine „**offene**“ und „abweichende Bauweise“ mit Gebäudelängen **über 50 m** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im **Allgemeinen Wohngebiet** unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Die Baugrenzen im Bereich der **Gemeinbedarfsflächen**, wurden im Wesentlichen vom Bestandsbebauungsplan übernommen. In Teilbereichen wurden inzwischen bestehende Grundstücksgrenzen berücksichtigt und Baugrenzen entsprechend angepasst.

Die **Zufahrten** über die **öffentlichen Verkehrsflächen** auf das nördliche Gemeinbedarfsgelände mit Tiefgarage sowie **auf das geplante Wohngebiet im Bereich des bestehenden Parkplatzes** südlich der Schäferhofstraße bleiben erhalten.

Flächen für offene Stellplätze wurden entsprechend der Bestandsituation beibehalten, dies gilt ebenso für die entsprechenden Festsetzungen.

Grundsätzlich ist die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Vorhandene **Versorgungsleitungen** – der im Norden verlaufende Regenwasser- und Mischwasserkanal - wurden übernommen. Auch die erforderlichen **Leitungsrechte** wurden beibehalten.

Die im Bestandsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum **Immissionsschutz** sowie zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** wurden übernommen.

Im Rahmen der Grünordnung wurden bereits vorhandene großflächige Bepflanzungsareale als **Flächen für die Erhaltung von Bepflanzungen** festgesetzt.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 20.03.2024 hat der Technische Ausschuss in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ gefasst.

Am 02.04.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 23.04.2025 lag der Bebauungsplan vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Technische Ausschuss am in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 01.09.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

Fassung vom: 01.09.2025



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl.
S. 422) m.W .V 25.11.2023

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.
698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der
Gemeinderat der Stadt Tett nang in öffentlicher Sitzung am 2025 die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ als Satzung
beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist
mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Kaplaneiweg“
deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz
gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Kaplaneiweg“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 01.09.2025
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2025

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig sind:

- Glänzende oder spiegelnde Materialien für Dachdeckung und Fassaden,
- Die Verwendung unbeschichteter Metalldächer.

Ausgenommen hiervon sind:

- Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Es gelten die Einschriebe im Plan.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen sind Hoffflächen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä.

1.4 Dachbegrünung § 74 (1) 3 LBO

Die Flachdächer sind zu 60% zu begrünen (mindestens extensive Dachbegrünung).

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig, sofern die Funktion

des Gründachs erhalten bleibt (bei Anwendung einer Systemlösung "Solargründach" ist auch unterhalb der aufgeständerten Solarmodule Vegetation möglich). Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

1.5 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Zaun aus Drahtgeflecht herzustellen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand einzuhalten, auf dem die Einfriedungen einzugrünen sind (Sträucher, Hecken, Rankgewächse). Nach außen gekröpfte Anlagen sowie Stacheldrahtabsicherungen sind unzulässig.

Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden Württemberg sowie die freie Sicht in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen zu beachten.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten

1.6 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Eine indirekte Beleuchtung von Werbeschildern ist zulässig.

2. Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2025

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,73 ha, mit den Flurstücken Nr. 3101/2, 3106 und 3101/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3101/3, 3101, 1525, 1520 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Schäferhofstraße Flurstück Nr. 3100, Straße Am Lindembuckel Flurstück Nr. 3123 und Kaplaneiweg Flurstück Nr. 3102.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 1558 und 1548 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1525, 3101/3 und 1520,
im Osten	durch die öffentlichen Verkehrsflächen Kaplaneiweg Flurstück Nr. 3102, Straße Am Lindembuckel Flurstück Nr. 3123 sowie Teilflächen Schäferhofstraße Flurstück Nr. 3100,
im Süden	durch die Straße Am Lindembuckel Flurstück Nr. 3123,
im Westen	durch das Wegeflurstück Nr. 3110 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 3101, 1525, sowie Teilflächen Schäferhofstraße Flurstück Nr. 3100.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Im Planbereich befindet sich das bisherige Avira-Gebäude mit den bestehenden Frei- und Nutzflächen sowie der südlich an der Schäferhofstraße befindlichen Stellplatzanlage. Die baulichen Anlagen sollen erhalten bleiben.

Die Grundstücke des Planbereiches befinden sich in im Eigentum der Stadt Tett nang.

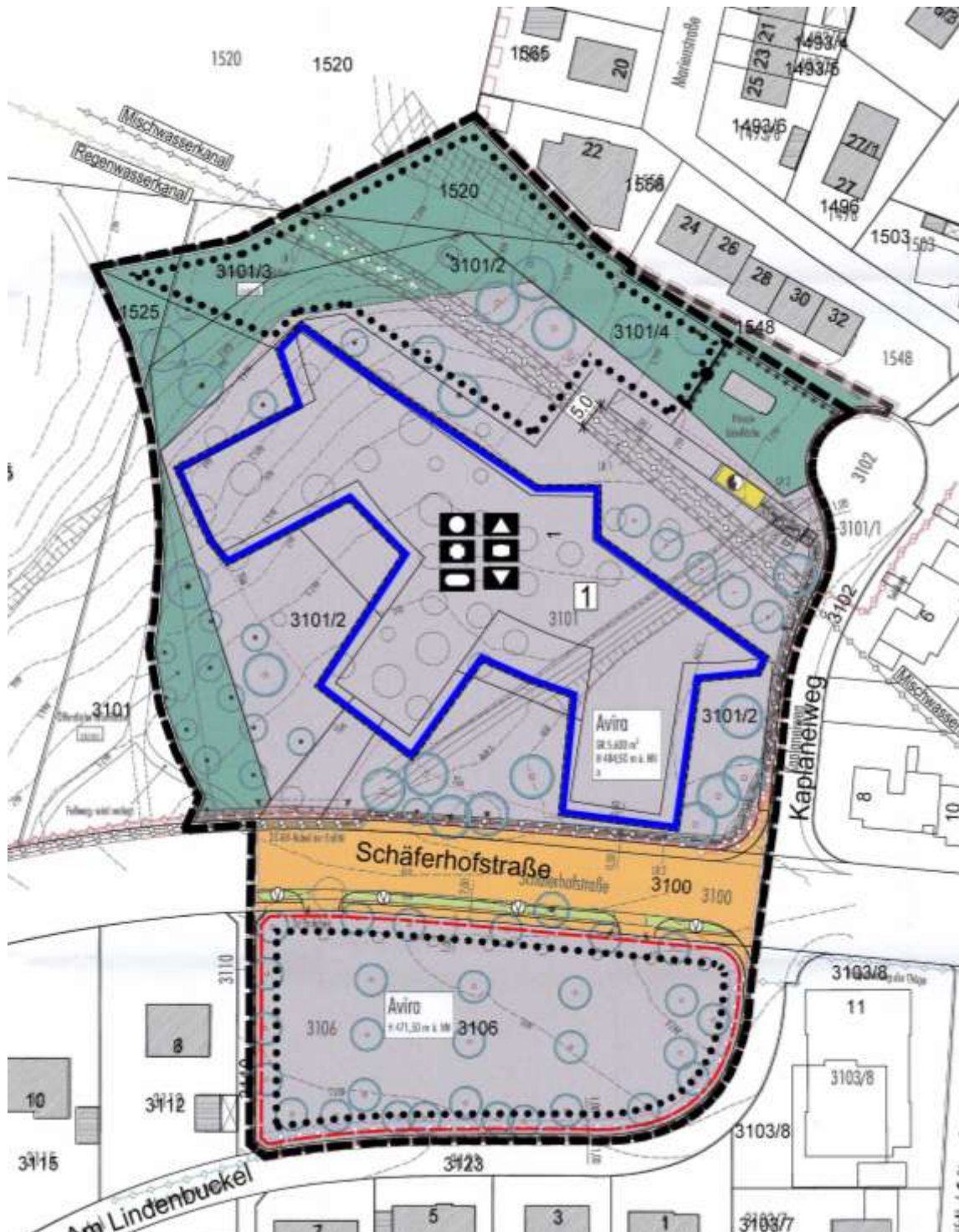


Luftbild Bestand (ohne Maßstab)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Avira“, rechtskräftig seit 2009.

Der bisher vorhabenbezogene Bebauungsplan „Avira“ tritt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft



4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, hier der Lagerflächen, sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen bei **Einfriedungen** zu gewährleisten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen** und zur **Dachform** und **Dachgestaltung** orientieren sich an der Bestandsbebauung. Die Vorschriften zu Materialien und Farben verfolgen das Ziel der Vermeidung verunstaltender baulicher Anlagen und führen zu einer guten Einfügung in die Umgebungsbebauung.

Die Vorschriften zu **Dacheindeckungen** und zu **unbebauten Grundstücksflächen** sind darüber hinaus getroffen worden, um wasser- und bodenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen - die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Flachdächer zu begrünen.

Die Bauvorschriften zu **Einfriedungen** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden; darüber hinaus um in Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen eine weitere Eingrünung des Gebietes zu erzielen und mit der erforderlichen Durchlässigkeit der Einfriedungen wird dem **Artenschutz** Rechnung getragen.

Die Bauvorschriften zu den **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung und Landschaft sicherzustellen.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 20.03.2024 hat der Technische Ausschuss in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ gefasst.

Am 02.04.2025 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 23.04.2025 lag der Bebauungsplan vom 28.04.2025 bis 06.06.2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Technische Ausschuss am in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kaplaneiweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt der Bebauungsplan vom bis zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 01.09.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 88 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Tett nang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Kaplaneiweg“

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Technischen Ausschuss gem. § 2 (1) BauGB | am | 20.03.2024 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am | |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 02.04.2025 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 23.04.2025 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 07.02/17.02.2025 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 28.04.2025
06.06.2025 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und <u>erneute</u> Auslegungsbeschlüsse durch den Technischen Ausschuss | am | |
| 7. Bekanntmachung der <u>erneuten</u> öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 8. <u>Erneute</u> öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 01.09.2025 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | |
| 9. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |

Tettnang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2025 überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Tettnang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Tettnang, den

.....
Regine Rist, Bürgermeisterin