

Stadt Tettnang

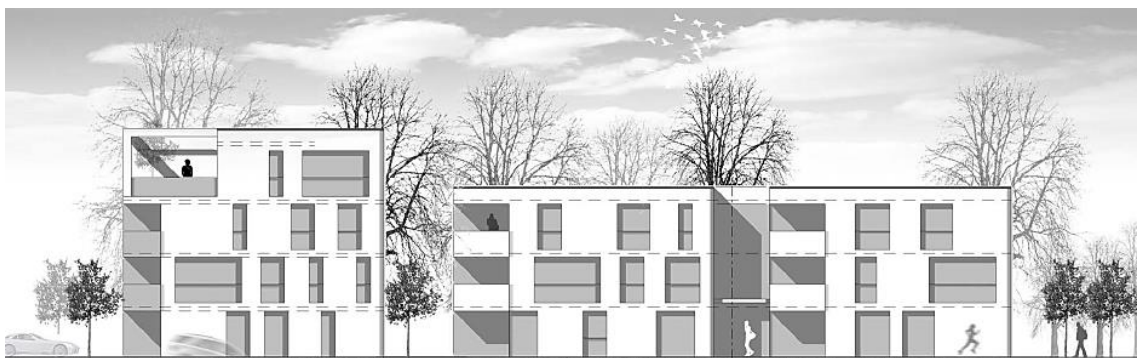
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf vom 21.01.2020



© planbar 2019/2020

meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

ZMS-18-A079 – „Schäferhof I“, Tett nang



Auftraggeber:

CMI GmbH
Herr Christoph Münz
Langenargener Straße 67
88069 Tett nang



Auftragnehmer:

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

Bearbeiter:

Thorsten Reber

M.Sc. Stadt- und Regionalforschung
meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	„Wohnen Schäferhof I - III“	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Zulässige Grundfläche	8
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen	8
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	9
1.6	Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen	9
1.7	Behandlung von Niederschlagswasser	9
1.8	Lärmschutztechnische Bestimmungen	10
1.8.1	Bauweise	10
1.9	Verkehrsflächen	10
1.10	Grünflächen.....	10
1.11	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
1.11.1	Maßnahmen zur Vermeidung	11
1.11.2	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.....	11
2.	Örtliche Bauvorschriften	13
2.1	Dachgestaltung	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung	13
2.1.2	Dachdeckung	13
2.2	Fassadengestaltung	13
2.3	Werbeanlagen	14
2.4	Außengestaltung.....	14
2.4.1	Gestaltung unbebauter Flächen	14
2.4.2	Einfriedungen	14

2.5	Stellplatzverpflichtung	14
3.	Hinweise	15
3.1	Baumschutz.....	15
3.2	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)	15
3.3	Schutz des Grundwassers	15
3.4	Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode.....	15
3.5	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren.....	15
3.6	Nachbarschutz	15
3.7	Brandschutz	16
3.8	Luftemissionsminderung während der Bauphase	16
3.9	Schutz des unbelasteten Bodens.....	16
3.10	Altlasten.....	17
3.11	Denkmalschutz.....	17
4.	Anhang	19
4.1	Pflanzliste	19
4.1.1	Pflanzliste I	19
4.1.2	Pflanzliste II	20



Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) hat der Gemeinderat der Stadt Tett nang den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) zeichnerischem Teil vom ...
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom ...

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom ...
- 2) Darstellung der Umweltbelange, Artenschutzrechtliche Prüfung vom ...
- 3) Schalltechnische Untersuchung vom ...

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes - bestehend aus den Plänen jeweils in der Fassung vom 30.01.2020

Ansichten Wohnanlage, Lageplan, Tiefgarage, Systemschnitt, mögliches Grundrisskonzept und Abstandsflächenplan werden Bestandteil der Satzung:

- 1) Grund- und Umrisse
- 2) Gebäudehöhen mit einer zulässigen Varianz von $\pm 0,20$ m
- 3) Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit einer zulässigen Varianz von $\pm 0,20$ m

Nicht Bestandteil der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 30.01.2020).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Mit dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wird der bislang gültige Bebauungsplan im Überlagerungsbereich aufgehoben.

(Tettnang, _____)

§ 5

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

(Tettnang, _____)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 D. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S.101)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, geändert durch Gesetz vom 21.11.17 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m. W. v. 31.11.17

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule“ ist der Zeichnerische Teil vom maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 12 (3) Nr. 1 BauGB

1.2.1 „Wohnen Schäferhof I - III“

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Tiefgaragen und Zufahrten
 - Treppenhäuser zur Tiefgarage
 - überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
 - Sonstige dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und bezieht sich auf den Baukörper des Hauptgebäudes.

Sie darf durch

- Terrassen und ihre Überdachung,
- Stellplätze jedweder Art,
- Zufahrt und Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage
- Tiefgarage
- andere befestigte Flächen sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 1.700 m² überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.11.2019 zu entnehmen bezogen auf N.N.

- Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei Hauptgebäuden mit Flachdach definiert über die Oberkante der Attika.
- Bei Hauptgebäuden mit Pultdach wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemessen am Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand (jeweils außen) an der niedrigeren der beiden Dachabschlusseiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§§ 23 BauNVO

- Die überbaubare Grundstücksflächen ist im zeichnerischen Teil durch die Baugrenzen bestimmt.

1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist den Eintragungen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.6 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO

- Tiefgaragen (Tg) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen „Tiefgaragen“ zulässig.
- Terrassen und ihre Überdachung, nicht überdachte Stellplätze (St), Fahrradabstellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das unbelastete Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Hofflächen, Wegen, Plätzen) sowie das nicht rückzuhaltende Dachflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes im Retentionsbecken im Sinne einer drainierten Sickermulde nach einer Filtration über eine Bodenpassage mit Überlauf in den bestehenden Kanal zu sammeln.

1.8 Lärmschutztechnische Bestimmungen

§ 9 (1) Nr.24 und 9 (6) BauGB

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) an der Südfassade des Baufensters „Wohnen Schäferhof II“ sind im 1. und 2. Obergeschoss mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich vorhanden sind.
- Die Ruheräume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) an der Südfassade des Baufensters „Wohnen Schäferhof I“ sind im 3. Obergeschoss mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich vorhanden sind.
- Innerhalb des eingezeichneten Bereiches (Lärmschutztechnische Bestimmung, s. Zeichnerischer Teil) nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn-, Schlafzimmer) zulässig. Die betreffenden Räume sind ersatzweise mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich vorhanden sind.

1.8.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend des zeichnerischen Teils festgesetzt.

1.9 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.10 Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Private Grünfläche
Zweckbestimmung Retention
 - Das vorgereinigte Niederschlagswasser ist dem Retentionsbecken zuzuführen. Die Retentionsfläche ist mit einer Rasensaat (Mischung für Feuchtwiesen) herzustellen, zu pflegen und 2-3x jährlich zu mähen. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

1.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB

1.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzte Bäume im nördlichen Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig nach zu pflanzen (siehe Pflanzlisten in den Anlagen). Bei Nachpflanzungen kann vom dargestellten Standort um bis zu 5 m abgerückt werden.

1.11.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind mind. 5 standortgerechte Laubbäume gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen (siehe Pflanzliste Anlage) zu pflanzen. Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Für Pflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratandeckung von 80 cm herzustellen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Die Errichtung von Kies- und Steingärten ist nicht zulässig.
- Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze wie Thuja- oder Scheinzypressen.
- Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht im Bereich von kleinkronigen Baumpflanzungen von mind. 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Für die Überdeckung ist weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden und mind. 0,2 m Oberbodenmaterial aufzubauen.
- Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) von Haupt- und Nebenanlagen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation). Für Flachdächer mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gilt dies nicht.
- Für die Beleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen.

Zur Beleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel z.B. LED zu verwenden.
Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

- Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäferhof I – 4. Änderung ehemalige Elektronikschule“ ist der Zeichnerische Teil vom maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind dem zeichnerischen Teil entnehmbar. Dies gilt für Dächer von Hauptgebäuden. Für Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 3°. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von über 3° bis einschließlich 15° zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Für die Außenwände der Gebäude sind zulässig:
 - innerhalb des $L \cdot a \cdot b$ -Farbraums mit Luminanzwert L sind für $-50 \leq L \leq 100$ die Werte a und b nur innerhalb der folgenden Spektren zulässig:
 - $-50 \leq a \leq 50$ (Spektrum grün-rot) sowie $-50 \leq b \leq 50$ (Spektrum blau-gelb)
 - Hinweis: Grelle und dunkle Farben sind damit ausgeschlossen.
- Blockbohlenfassaden und dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig

2.3 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

2.4 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Diese sind wasserdurchlässig auszuführen. Für Heckenpflanzungen z.B. Einfriedungen sind heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste).
- Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.4.2 Einfriedungen

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (um Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten).
- Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie Holz-, Draht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Für Hecken und Sträucher dürfen nur einheimische Arten verwendet werden (siehe Anhang Pflanzliste). Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Erschließungsstraßen) sind mind. 0,50 m hinter der Verkehrsflächenbegrenzungslinie (i.d.R. Grundstücksgrenze) zu pflanzen. Ein Hineinwachsen in den Verkehrsraum ist durch einen regelmäßigen Rückschnitt zu verhindern.
- Geschlossene Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung

- Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit und 6 Stellplätze für Besucher nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Baumschutz

Die oben genannten Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen sowie vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

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

Das Bauvorhaben sollte auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge einer späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Allgemein sollten Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.3 Schutz des Grundwassers

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

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

3.4 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, die die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

3.5 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Sie die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollten.

3.6 Nachbarschutz

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

Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzende Flurstücke landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Spritzarbeiten (Geruchsbelästigung) sowie Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen verursacht, muss gerechnet werden. Für die Eigentümer bzw. Mieter im Plangebiet besteht kein Anspruch auf Unterlassung dieser Arbeiten auf den umliegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Bei Kaufverträgen ist in die abzuschließenden Verträge im Grundbuch ein entsprechender Vorbehalt einzufügen, der für die Erwerber bzw. Mieter ein diesbezügliches einklagbares Recht ausschließt.

3.7 Brandschutz

Die Feuerwehr Tett nang (Abteilung Stadt) verfügt zwar über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, kann dieses aber auf Grund der geographischen Entfernung nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz bringen. Die Abteilung Langnau der FW Tett nang kann tragbare Leitern bis zu deren Einsatzgrenzen innerhalb der fachtechnischen Zeit in Einsatz bringen. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO nicht über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen gestellt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abhängigkeit der Nutzung und Personenzahlen kann ein zweiter baulicher Rettungsweg der den Anforderungen des § 11 LBOAVO bzw. der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht, gefordert werden. Für Sonderbauten und in Abhängigkeit der Nutzung kann die Forderung nach weiteren baulichen Rettungswegen entstehen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten der Brandschutzdienststelle eine entsprechende Stellungnahme zu den jeweiligen Bauvorhaben, auf Aufforderung, erfolgen. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrlflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Garagenverordnung sowie Ziffer 5.1 der Industriebau-richtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

3.8 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

3.9 Schutz des unbelasteten Bodens

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden [6].

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ [4].

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

3.10 Altlasten

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

3.11 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Friedrichshafen, den 21.01.2020



Auftragnehmer

Tett nang, den __.__.____



Auftraggeber

4. Anhang

4.1 Pflanzliste

4.1.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 18/20

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocast.</i>	Kastanie
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name
Prunus in Sorten	Zierkirsche

4.1.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.
Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Lilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
u.a.	