

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Frohe Aussicht-Ost' mit Örtlichen Bauvorschriften

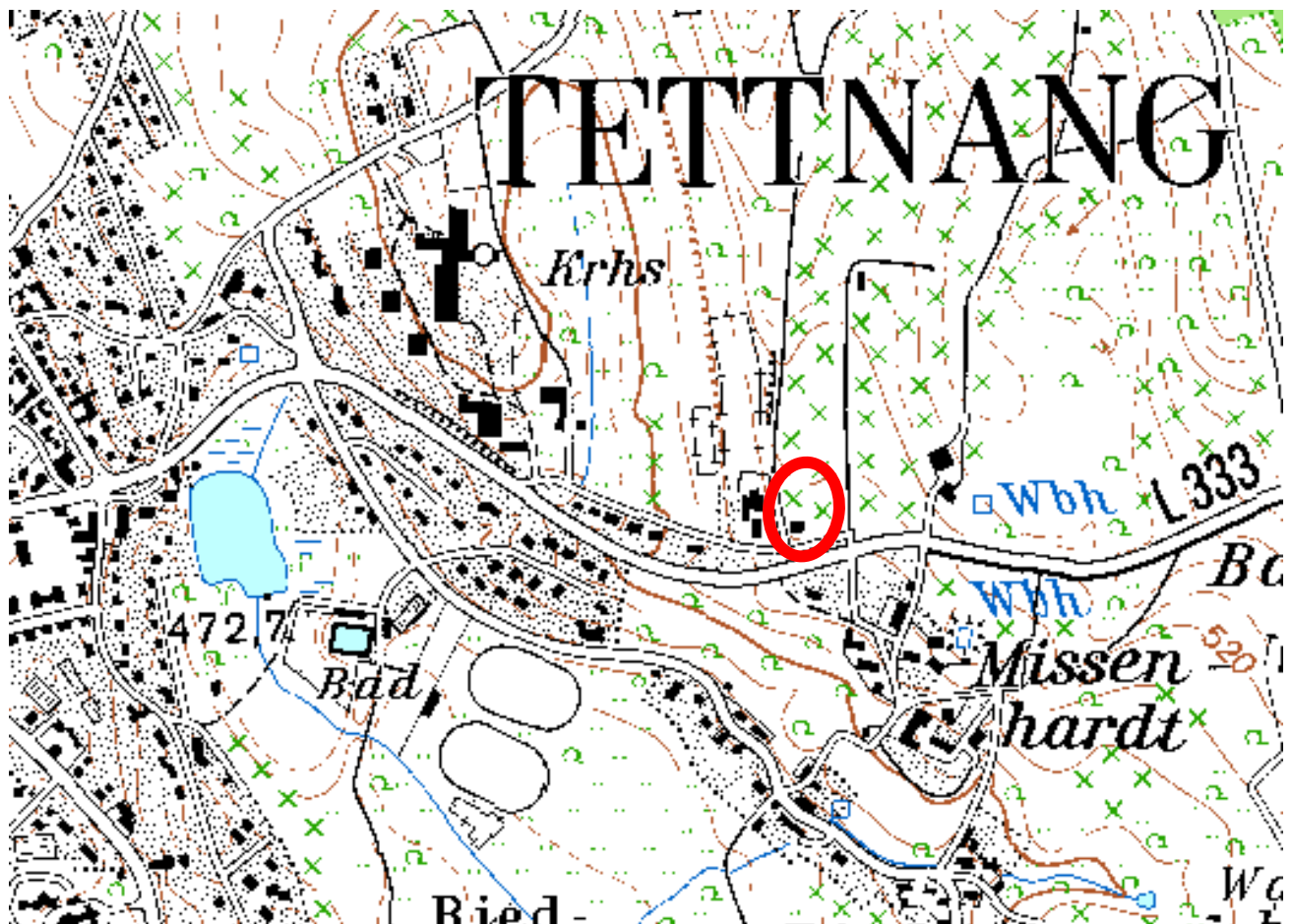
Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

Entwurf 12.11.2015



# **Stadt Tettnang Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Frohe Aussicht - Ost' und örtliche Bauvorschriften**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Hinweise**

### **Örtliche Bauvorschriften**

## **Begründung**

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand.....</b>	<b>1</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.3	Einfügen in die übergeordnete Planung .....	2
<b>2</b>	<b>Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Städtebauliches Konzept.....	3
2.2	Bebauung .....	3
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Immissionsschutz .....	5
2.5	Freiflächen / Ausgleichsmaßnahmen .....	8
2.6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	8
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichtes .....</b>	<b>10</b>

**Umweltbericht vom 12.11.2015 (Teil der Begründung) siehe gesonderter Band**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 20.11.2014 (BGBl. IS. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger (Richard Locher) und der Stadt Tettnang vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung.

## Bestandteile der Satzungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Frohe Aussicht - Ost'  
besteht aus dem Lageplan und dem textlichen Teil vom 12.11.2015
- Örtliche Bauvorschriften vom 12.11.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 12.11.2015

Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften. vom 12.11.2015

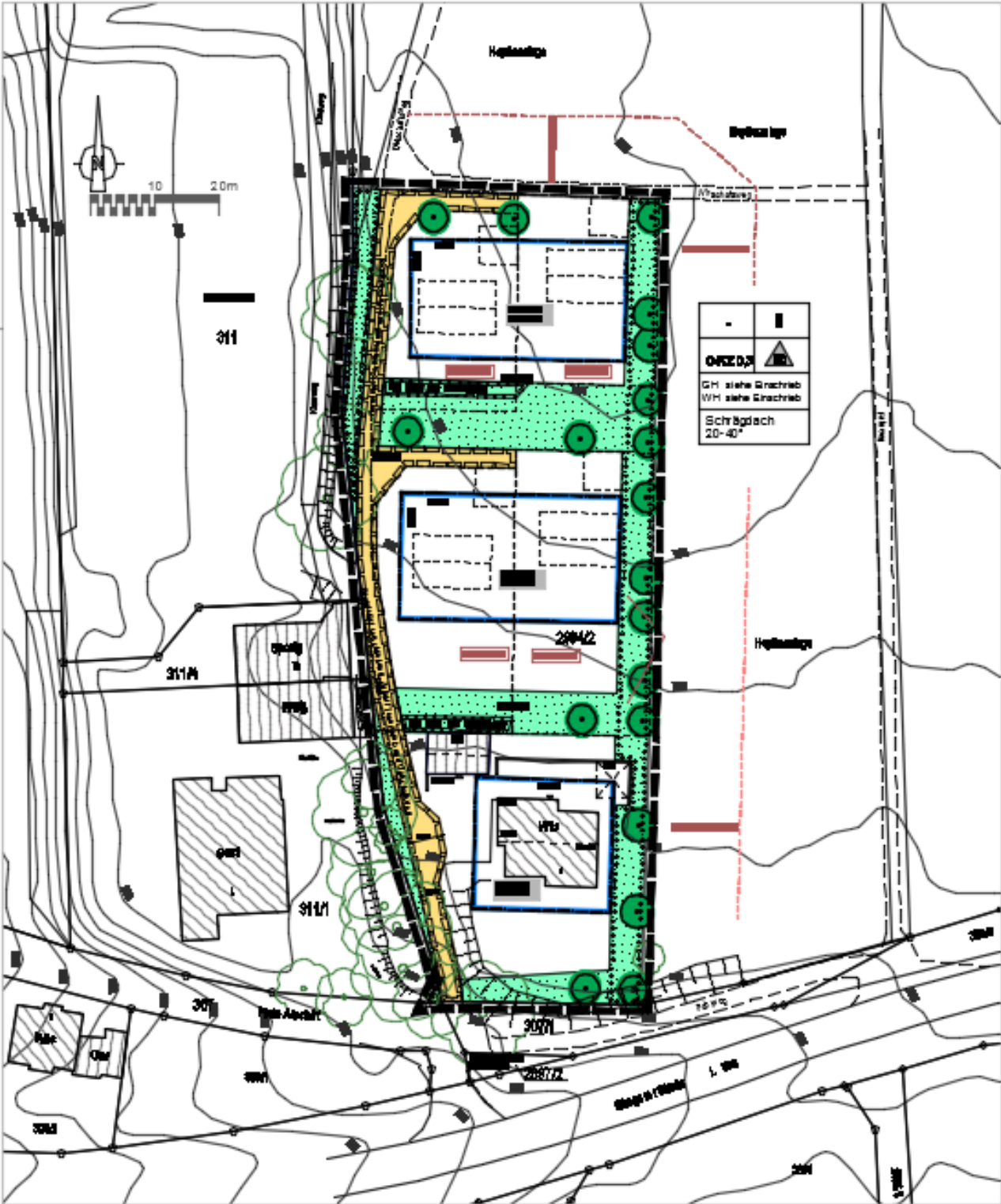
aufgestellt

Tettnang, den

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Walter, Bürgermeister

Lageplan



## Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO, zusätzlich sind gem. § 12(3) BauGB bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen davon abweichende Bestimmungen der Zulässigkeit von Vorhaben möglich.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

#### 1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude  
sowie folgende Anlagen und Nutzungen, die das Wohnen i.S. § 6 BauNVO nicht wesentlich stören:
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe

#### 1.2 Grundflächenzahl § 16 un.d §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Nutzungsschablone im Lageplan.

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

- a) Die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe / Gebäudehöhe (GH) sind begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan (Höchstwerte in m ü. NN).
- b) Bei Pultdächern ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die höhere Wand um 1,0 m zulässig.
- c) Untergeordnete Bauteile und Technikaufbauten dürfen über das festgesetzte Maß um max. 1,5 m hinausragen.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt) oder der obere Abschluss der Wand. Gemessen wird traufseitig ohne Berücksichtigung evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante Dach bzw. Dachfirst (höchster Punkt).

### 2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) 2+10 BauGB

Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

### 3. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### 4. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Nutzungsschablone im Lageplan.

### 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB

- a) Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- b) Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

### 6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

- a) Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- b) Garagen und Nebengebäude mit einer Außenwandhöhe über 3,0 m sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m außerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen einzuhalten.

**7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Private Verkehrsflächen gemäß Eintragungen im Lageplan.

**8. Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFLR – Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Grundstückserschließung, Zufahrt zum Tennisplatz und Wirtschaftsweg

LR – Leitungsrecht zugunsten der benachbarten Grundstücke

Ver- und Entsorgung, Ableitung des Niederschlagswassers

**9. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB**

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkende Sportanlagenlärm (Tennisplatz) sind entsprechende bautechnische Vorkehrungen zu treffen: An den mit ‚LPB II‘ (Lärmpegelbereich II) gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – nachzuweisen.

**10. Grünflächen § 9 (1) 15 sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote § 9 (1) 25 a) und b) BauGB**

- a) Die festgesetzten Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Retention) sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig.
- b) An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obsthochstämme (Artenliste siehe Hinweise Nr. 11) zu pflanzen. Mindestpflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 5 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Bei Strauchpflanzungen sind je 100 qm mind. 10 standortgerechte Sträucher in mehreren Gruppen oder als Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.  
**P1-** Pflanzgebot östlicher Ortsrand für Bäume und Sträucher.  
**P2-** Pflanzgebot für Sträucher.  
**P3-** Pflanzgebot Einzelbäume.
- c) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzgebot P1-P3 zu bepflanzen, extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen wie Terrassen oder sonstige Aufenthaltsbereiche sind nicht zulässig.
- d) Auf den Privatgrundstücken sind zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Lagerflächen und Wegen nur wasserdurchlässige, versickerungsfähige Materialien zulässig (z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, Kiesflächen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder wassergebundene Decken).
- e) Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist in private Retentions- und Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) einzuleiten. Diese erhalten einen Notüberlauf in den Mischwasserkanal. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, wenn ein ausreichendes Retentionsvolumen auf dem Privatgrundstück nachgewiesen wird.
- f) Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten (siehe Hinweis Nr. 9) zu verwenden.

## **Hinweise**

### **1. Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden. Im baubegleitenden Bodenmanagement wird u.a. nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden unterschieden. Es sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden Württemberg 'Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme' zu beachten.

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

Es liegt eine Bodenuntersuchung vor (HPC, Ravensburg, 30.01.2015). Danach ist die freie Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Grundstücks eingeschränkt. Im untersuchten Boden werden in den Horizonten 0,30 cm und 30-60 cm die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschritten. Dabei handelt es sich beim Oberboden (0-30 cm) um Material der Zuordnungsklasse Z2, beim Unterboden um Bodenmaterial nach Z0\* III A (VwV Bodenverwertung). Die festgestellten Bodenbelastungen sind auf die Nutzung als Sonderkulturfläche zurückzuführen. Ein Bodenaustausch ist jedoch nicht erforderlich.

Die Umlagerung des humosen Oberbodens (bis 0,3 m Tiefe) und eine Verwertung des kulturfähigen Unterbodens (30-60 cm) am Herkunftsort (auf dem Grundstück) in gleicher Höhenlage unterliegt unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse keinen Einschränkungen. Eine Verwertung als kulturfähiger Boden vor Ort wird empfohlen. Soll Bodenmaterial abgetragen und außerhalb des Grundstücks verwertet werden, ist der unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Bodenseekreis) ein Verwertungskonzept vorzulegen. Das Bodenmaterial von 60-90 cm Tiefe zeigt keine Überschreitungen der Z0 Zuordnungswerte. Überschüssiges Material kann einer sachgerechten Entsorgung/Verwertung zugeführt werden.

### **2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes**

In der öffentlichen Erschließungsstraße (Frohe Aussicht) befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 700). Das häusliche Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden. Die Höhenlage (Kanalsole ca. 510 m ü.NN) erlaubt eine Entwässerung der Untergeschosse im Freigefälle.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser von befestigten Flächen einschließlich der Privatstraße) wird zuvor in privaten Anlagen zurückgehalten.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Herbizidanwendung etc). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Die privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Maßnahmen zur Nutzung von Erdwärme sind mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Fachbereich Landesgeothermie im Regierungspräsidium Freiburg) abzustimmen.

**3. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

**5. Stellplatzverpflichtung**

Es wird auf die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang verwiesen.

**6. Photovoltaikanlagen**

Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren. Elemente aus mattem Strukturglas besitzen gegenüber Floatglas deutliche Vorteile auf.

**7. Grünordnung / Umweltbericht / Freiflächengestaltung**

Den grünordnerischen Festsetzungen liegt ein Fachbeitrag des Büros Friedemann, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie, Ostfildern zugrunde. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe gesonderter Band). Nach §9 LBO sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen.

**8. Außenbeleuchtung**

Das Gebiet befindet sich am Ortsrand. Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können durch die Verwendung von insektenverträglichen Leuchten minimiert werden:

- keine direkte Abstrahlung und wenig Streulicht in Gehölze und in die freie Landschaft, kein Anstrahlen von Wandflächen am Ortsrand;
- Abstrahlung der Leuchten nach unten (max. 70°);
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich;
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln (geringe Blau- und UV-Anteile (z.B. LED-Lampen)
- Verwendung von insektendichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtenanlagen

**9. Abstand zu Intensivkulturen**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in den umliegenden Intensivkulturen ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in einem Pufferbereich von 20m als Spitzmittelabstand nicht zulässig. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auftretende Abtrift kann bei Einhaltung des Abstands von 20 m zwischen der behandelten Fläche und der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden (,Tettnanger Urteil', VGHBW 20.05.1999).

#### **10. Belange des Immissionsschutzes**

Aufgrund der Lage neben den Tennisplätzen ist das Plangebiet durch Lärm vorbelastet. Bei Annahme eines unbeschränkten Spielbetriebes (Vollauslastung aller 10 Tennisplätze) würden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten an den lärmzugewandten Fassaden der nächstgelegenen Gebäuden um bis zu 7 dB(A) überschritten. Um ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten, ist an den lärmzugewandten Fassaden ein baulicher Schallschutz erforderlich. Im Bebauungsplan wurden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es müssen entsprechende Vorkehrungen nach DIN 4109 bzgl. des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile getroffen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender sachkundiger Nachweis zu führen.

#### **11. Dachbegrünung**

Die Begrünung von Dächern hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt.

#### **12. Artenlisten / Gehölzpflanzungen / Wiesenansaat**

Evtl. erforderliche Baumfällarbeiten sind zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) auszuführen. Folgende Gehölze werden für Baumpflanzungen empfohlen. Nadelbäume erfüllen das Pflanzgebot nicht. Durch ausreichend große Baumscheiben (12 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberboden bzw. Substratdeckung ist die Lebensfähigkeit der Bäume zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zu Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

##### **Artenliste für standortgerechte Baumarten (Pflanzgebote)**

Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Obsthochstämme wie	Äpfel, Birnen, Zwetschgen Walnuss

es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen (siehe Sortenerhaltungsprogramm Bodensee). Arten und Sorten, die als Wirtspflanzen für Feuerbrand bekannt sind, sind zu vermeiden.

##### **Folgende heimische standortgerechte Gehölzarten**

werden zur Verwendung für Hecken- und Strauchpflanzungen empfohlen:

Grauweide	Salix cinerea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche (Hecke)	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen ist bei der Pflanzung darauf zu achten, dass keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die Feuerbrandkrankheit gelten, wie z.B.

Felsenbirne, Feuersdorn, Lorbeermistel, Mehlbeere, Eberesche, Weißdorn und Zwergmispel.

## Örtliche Bauvorschriften ' Frohe Aussicht - Ost ' / Stadt Tett nang

Hinweis: Als Ergänzung zu diesen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO enthält der Lageplan des Bebauungsplans ‚Frohe Aussicht-Ost‘ als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen / Stellplatzverpflichtung) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75(4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

#### 1.1 Gebäude

Doppelhäuser und Hausgruppen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Dachgestaltung, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.

#### 1.2 Fassade

Bei Fassaden sind grelle Farben unzulässig. Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig.

#### 1.3 Dächer

- a) Es sind nur Schrägdächer zulässig. Dachneigung siehe Eintrag im Lageplan. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen bis 40 qm Dachfläche.
- b) Zur Dachdeckungen sind nur nicht reflektierende und nichtglänzende Materialien zulässig. Zulässige Farbgebung Rot - Rotbraun – Braun oder Grau bis Anthrazit. Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung und für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile.
- c) Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 30°. Die Summe der Breiten dieser Dachaufbauten darf pro Dachseite 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- d) Die freien Dachflächen zum First, in der Schräge gemessen, sowie zum Ortgang und zwischen Dachaufbauten (incl. evtl. Zwerchhaus, Widerkehr und überdachten Dacheinschnitten) müssen jeweils mindestens 1,5 m betragen.
- e) Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) ohne vollständige Überdeckung sind unzulässig.

### 2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Niveau des Bestands geländes. Sämtliche Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten. Terrassenauffüllungen sind bis max. 25 qm zulässig.
- b) Grundstückseinfriedigungen zur freien Landschaft sind einzugrünen d.h. in eine Hecke zu integrieren oder zu hinterpflanzen.
  - Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m sowie als Laubhecken bis 1,8 m Höhe.
  - die Einfriedigungen sollten für Kleintiere durchlässig gestaltet werden (Abstand vom Boden mind. 10 cm oder unterbrochen).
  - Mauern und Steine als Einfriedung sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 80 cm. Als Materialien sind zulässig Beton, Naturstein und Gabionen.

- c) Stützmauern sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe. Bei einer Abfolge von hintereinander versetzten Stützmauern zur Terrassierung des Geländes müssen alle Ansichtsflächen begrünt werden. Eine Versattiefe von mindestens 1,0 m ist einzuhalten. Zulässige Materialien sind Beton, Naturstein und Gabionen,

**3. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO**

Der Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzungen ist im Baugesuch nachzuweisen. Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze für Pkw nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt	Tettngang, den
.....	
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH	Walter, Bürgermeister

## Begründung

### 1 Planungsgegenstand

#### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele**

Für das Plangebiet besteht eine Bauabsicht für den Neubau von 4 Wohnhäusern. Die Gebäude sollen nördlich des bestehenden Wohnhauses Frohe Aussicht Hausnummer 6 auf dem gleichen Grundstück Nr. 2904/2 errichtet werden. Aufgrund privater Umstrukturierungsabsichten auf dem westlich benachbarten Grundstück des ehemaligen Gasthauses Frohe Aussicht bedarf der gesamte Bereich einer städtebaulichen Neuordnung, die im Vorfeld der Planung bereits eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich gemacht hat. Südwestlich des Tennisplatzes ist eine Wohnbebauung vorgesehen.

In Tettang besteht ein kontinuierlicher und dringender Bedarf an Bauflächen. Die Stadt ist daran interessiert, bei kurzfristig entwickelbaren Flächen schnell die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, insbesondere wenn diese bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Dies trifft für den vorliegenden Fall zu. Die hier vorgesehenen Gebäude können sofort realisiert werden. Das Plangebiet beinhaltet das bestehende zweigeschossige Wohnhaus und schließt unmittelbar nördlich daran an. Es befindet sich in verkehrsgünstiger Lage am Rande der Kernstadt. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Es erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland. Angesichts des aktuell großen Bedarfs an Flächen für den kurzfristig realisierbaren Wohnungsbau, kann die Stadt Tettang nicht auf die Entwicklung eines Areals mit hoher Wohnqualität verzichten.



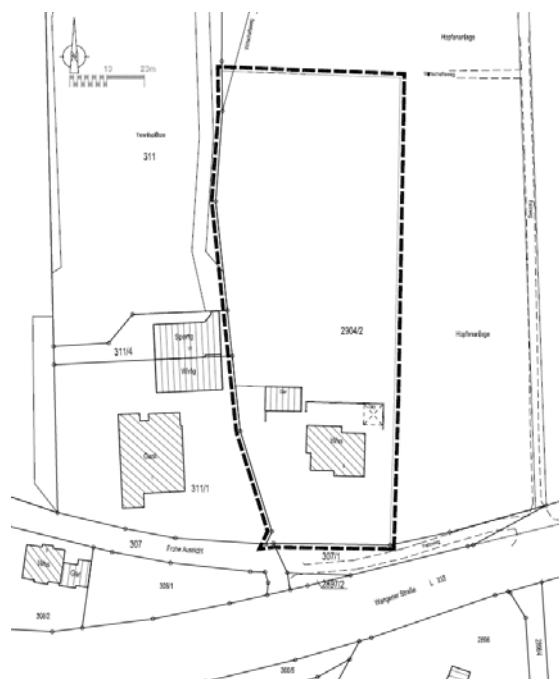
Der nördliche Teil des Plangebiets liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einschließlich der Erschließung und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich abzusichern. Die Flächen sind für das Vorhaben verfügbar. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Tett nang nördlich des Ortsteils Missenhardt und nördlich der Wangener Straße (L333). Das Plangebiet umfasst das Teilflurstück Nr. 2904/2 und hat eine Fläche von ca. 0,56 ha. Die Straße ‚Frohe Aussicht‘ stellt die äußere Erschließung dar. Das Gelände befindet sich auf einem Niveau von ca. 514 bis 519 m über NN mit Gefälle nach Süden. Die Erweiterungsfläche nördlich des bestehenden Wohngebäudes wird landwirtschaftlich genutzt (Sonderkultur Hopfen).

Das westlich angrenzende zweigeschossige Gast- und Wohnhaus ‚Frohe Aussicht‘ sowie das dazugehörige Wirtschaftsgebäude sind seit 2012 nicht mehr in Betrieb. Es bestehen private Absichten zur Umstrukturierung des Geländes und zur Errichtung einer Wohnanlage. Westlich einer ca. 4 m hohen Geländekante befindet sich eine nach Westen terrassierte Sportanlage des Tennisclubs Tett nang e.V. auf städtischem Grundstück. Die Böschung zum Tennisplatz weist einen dichten Gehölzbewuchs auf.

Das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus im Plangebiet weist Gebäudehöhen von ca. 12,5 m über dem Geländeniveau auf und besitzt ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 35°.



## 1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

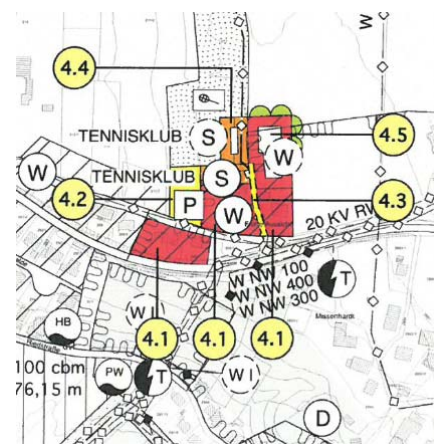
Überörtliche Umweltziele sind auch im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) dargestellt. In der Raumnutzungskarte sind bezüglich des Plangebietes keine widersprechenden Darstellungen enthalten. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. regionale Grünzüge sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet tangiert den Rand eines schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft.

Die Ziele der Raumordnung sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tett nang-Neukirch stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. In der 1. Änderung wurde das Plangebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der vorliegenden Bauvoranfrage für 4 zusätzliche Gebäude als (bestehende bzw. geplante Ziff. 4.5) Wohnbaufläche dargestellt. Diese schließt an bereits überwiegend bebaute Wohnbauflächen und an Sonderbauflächen (Tennisclub) an.

Im Landschaftsplan wird auf den Aussichtspunkt (Alpenblick) und die Wanderwegeverbindung in den nördlichen Landschaftsraum hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets Riedquelle.

Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend sind im FNP Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorgesehene Ausweisung einer Baufläche für Wohngebäude und nicht wesentlich störendes Gewerbe (ca. 0,35 ha) sowie von Verkehrs- und Grünflächen ist aus dem FNP entwickelt.



## 2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorgelegte Bauvoranfrage von Nov. 2014, wonach nördlich des bestehenden Wohnhauses im bisherigen Außenbereich vier 2-geschossige, südausgerichtete Wohnhäuser errichtet werden sollen. Die Verkehrserschließung erfolgt im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Zufahrt mündet im Südwesten in die Straße ‚Frohe Aussicht‘ (alte Wangener Straße) und dann in die Wangener Straße. Durch die Planung wird die südlich und südwestlich bestehende Bebauung ergänzt. Die Siedlungserweiterung orientiert sich mit ihrer nördlichen Ausdehnung an der östlich bestehenden Bebauung im Außenbereich. Die Planung stellt eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers und der Baustruktur dar unter Wahrung der Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung; sie dient der Deckung des Eigendbedarfs des Vorhabenträgers und des örtlichen Bedarfs.



Städtebauliche Ziele sind:

- zeitnahe Bebauung mit max. 2-geschossigen Gebäuden, kompakte Gebäudeformen, kosten- und flächensparende sowie energieeffiziente Bauweisen fördern (Südausrichtung).
- Die Bebauung nutzt die bestehende Erschließung (Straße, Kanal, Wasserversorgung).
- Es erfolgt keine Beeinträchtigung denkmalgeschützter Bereiche oder erhaltenswerter Ortsteile. Der entstehende Ortsrand wird entsprechend eingegrünt.

### 2.2 Bebauung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines Baugebietstyps nach Baunutzungsverordnung verzichtet. Die zulässige Art der Nutzung wird im Bebauungsplan in der Weise bestimmt, dass nur definierte Nutzungen in Anlehnung an die Mischgebiete der Baunutzungsverordnung zugelassen sind. Dies sind neben Wohngebäuden auch Anlagen und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung entspricht der gemischt genutzten Vorprägung im städtebaulichen Zusammenhang. Eine Durchmischung ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Obwohl seitens des Vorhabenträgers zunächst ausschließlich Wohngebäude geplant sind, soll perspektivisch auch die Möglichkeit einer (teil-) gewerblichen Nutzung offengehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Wand- und Gebäudehöhe / Firsthöhe. Die Festsetzungen gewährleisten ein verträgliches Einfügen in das Siedlungsgefüge am Ortsrand und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft. Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Gem. §19 BauNVO sind Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche und nimmt andererseits Rücksicht auf die exponierte Lage am Ortsrand.

Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung und die Realisierung von Gebäuden mit kompakter Außenhülle. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bebauung in den benachbarten Baugebieten. Im Plangebiet ergeben sich Gebäudehöhen von max. 12 m

über Gelände. Durch die Begrenzung der Bauhöhen und durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindert. Durch die Begrenzung der Wand- und Gebäudehöhen ist der Baukörper in städtebaulicher Hinsicht ausreichend definiert. Das vorhabenbezogene Maß der Nutzung und der konkrete Gebäudekubus werden im Durchführungsvertrag bestimmt.

Mehrfamilienhäuser mit einer größeren Wohnungsanzahl würden der Ortsrandlage sowie dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist daher begrenzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese Vorgaben konkretisiert.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten eine flexible Anordnung der Gebäude und eine Variationsbreite im Grundstückszuschnitt. Auf eine Einzelbaukörperausweisung wird verzichtet, damit soll ein angemessener Spielraum für künftige Entwicklungen eingeräumt werden. Die Regelungen kommen zum Tragen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Änderungen der Bebauung oder Nutzung erforderlich werden. Die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung bleibt unangetastet, damit eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

#### Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Im Sinne einer flexiblen Grundstücksausnutzung werden somit zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt die andererseits durch die Begrenzung der Wandhöhe von Nebengebäuden außerhalb der Baufelder eine zu dichte Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Straßenraums verhindert. Für bauliche Anlagen gelten zudem die Abstandserfordernisse der LBO und des Nachbarrechts.

### **2.3 Erschließung**

#### Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Straße ‚Frohe Aussicht‘ im Süden gegeben. Die geplante Fahrerschließung erfolgt über eine Privatstraße mit 3 m Breite. Es wird eine Ausweichfläche im südlichen Teilabschnitt angeboten. Die beiden Einmündungsbereiche / Zufahrten zu den geplanten Neubauten können ebenfalls als Ausweichfläche genutzt werden. Abstellmöglichkeiten für Pkw im Straßenraum sollen nicht geschaffen werden, um keinen Parkplatzsuchverkehr durch Nutzer des Tennisplatzes und damit Konflikte mit den Bewohnern zu erzeugen. In diesem Sinne wird auch die Straßenbreite begrenzt. Die benötigten Stellplätze (auch für Besucher) sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Die Fahrbahn wird in wassergebundener Bauweise bzw. wie bisher als Kiesweg hergestellt.

Eine Wendemöglichkeit besteht nicht. Die Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Zufahrt zum Tennisplatz bleiben bestehen und werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch gesichert.

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz und zur Wangener Straße bleibt unverändert. Sie ist ausreichend dimensioniert und unproblematisch. Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung kann von dem vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

#### Sonstige technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser sowie die schadlose Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind sichergestellt und erfolgen über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Für das häusliche Schmutzwasser werden entsprechende Anschlussleitungen mit Hauskontrollschäch-

ten hergestellt. In der öffentlichen Erschließungsstraße (Frohe Aussicht) befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 700). Das häusliche Schmutzwasser kann dort eingeleitet werden. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung. Die weiteren Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss sind durch den jeweiligen Träger herzustellen. Da Müllfahrzeuge in der Regel nicht rückwärtsfahren, ist es erforderlich, die Müllbehälter am Tag der Abholung an der öffentlichen Verkehrsfläche (Frohe Aussicht) bereitzustellen. Es wird wie bisher die bestehende Aufstellfläche für Müllbehälter auf Flst.Nr. 2897/2 (im Eigentum des Vorhabenträgers) benutzt. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene technische Infrastruktur (Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation etc.) gut ein. Eine mit der Planung verbundene Überlastung der Versorgungsnetze oder der Entsorgungssysteme (Abwasser, Niederschlagswasser, Abfall) ist nicht zu befürchten. Es sind keine überörtlichen Fachplanungen bekannt, die im Gebiet liegen oder relevante Auswirkungen auf das Plangebiet haben können.

Im Plangebiet kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zum Einsatz. Das vorhandene Entwässerungssystem ist das Mischsystem. Ein geeignetes Gewässer für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Die Entwässerung des bestehenden Gebäudes Haus Nr. 6 bleibt unverändert. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Verkehrsflächen der geplanten Bebauung wird in privaten Retentionsmulden zurückgehalten. Die Retentionsmulden werden als flache Bodenmulden mit oberflächennahem Zufluss hergestellt. Sie werden mit einer 30 cm dicken belebten Bodenschicht und einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal ausgestattet. In den Retentionsmulden wird der belastete Boden durch unbelasteten Boden ausgetauscht. Die Bemessung erfolgt auf ein 5-jährliches Regenereignis. Da die geplante Zufahrt in wassergebundener Bauweise (bzw. wie bisher als Kiesweg) hergestellt wird, kann auf eine Retention des Oberflächenwassers der Fahrbahn verzichtet werden.

## 2.4 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebiets stellt sich bislang als eine gewachsene Gemengelage dar. In relativer Nähe sind neben dem ehemaligen Ausflugslokal Frohe Aussicht mit Biergarten und Wirtschaftsgebäude in der Folge eine Tennisplatzanlage und Wohngebäude entstanden. Die Umgebung ist durch gemischte Nutzungen und durch die Landwirtschaft vorgeprägt. Ein Schallschutz zur Minderung der Emissionen der Tennisanlage gegenüber störanfälligeren Nutzungen war bisher nicht definiert. Die Emissionen aus der Sportanlage waren im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme ebenso reduziert wie die Störanfälligkeit der umgebenden Wohnnutzung. Die Situation war bisher konfliktfrei, von Seiten der Anwohner gab es keine Beschwerden bzgl. der Immissionssituation. Die Tennisanlage genießt Bestandsschutz. Die geplante Bebauung soll nunmehr nördlich an das bestehende Wohngebäude entstehen und damit in Kenntnis der bestehenden Immissionslage näher an die Sportanlage heranrücken. Der Bebauungsplan lässt neben Wohnnutzungen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen im Sinne § 6 BauNVO zu. Eine Mischnutzung im engeren Plangebiet kann jedoch angesichts der zunächst ausschließlich geplanten Wohnbebauung nicht angenommen werden. Ein Gebietstyp gemäß § 2-10 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die zulässige Art der Nutzung wird jedoch textlich definiert.

Um die Verträglichkeit einer künftigen Wohnnutzung im Umfeld der vorhandenen Tennisplätze zu untersuchen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Braunstein+Berndt GmbH, Backnang Febr. 2013 und Ergänzung 29.01.2015 und 22.04.2015). Das Gutachten geht zunächst vom sog. ‚worst case‘ aus d.h. von einem uneingeschränkten Spielbetrieb auf allen Spielfeldern zwischen 6 und 22 Uhr. Besonderes Gewicht wird gemäß 18. BImSchVO – Sportanlagenverordnung – den Ruhezeiten beigemessen. Dies sind werktags die Zeiten von 6-8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 7-9 Uhr, von 13-15 Uhr und von 20-22 Uhr. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete betragen tagsüber außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sollen Pegel von 50 dB(A) nicht überschritten werden. In Mischgebieten, die ebenfalls dem Wohnen dienen, gilt der um 5 dB(A) höhere Wert als

zumutbar. Bei Annahme eines unbeschränkten Spielbetriebes (Vollauslastung aller 10 Tennisplätze) würden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten an den lärmzugewandten Fassaden der nächstgelegenen Gebäuden um bis zu 7 dB(A) überschritten. Bei lärmabgewandten Fassaden liegen die Werte um ca. 5 dB(A) niedriger. Die Lärmbelastung liegt bei den weiter entfernt liegenden Gebäuden im Südosten des Plangebiets ebenfalls um ca. 5 dB(A) unter den Lärmwerten am nordwestlich geplanten Gebäude. Im Lärmgutachten wurde als möglicher aktiver Lärmschutz die Wirkung einer ca. 50 m langen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf die nächstgelegenen lärmzugewandten Fassaden je nach Höhe der Wand wie folgt ermittelt:

Höhe der Lärmschutzwand	Beurteilungspegel EG	dB(A) 1. OG	dB(A) DG
Ohne Wand	57	57	57
2,0 m	53	56	57
3,0 m	52	54	57
4,0 m	52	53	56
5,0 m	52	52	54
6,0 m	51	52	53

Eine 6,0 m hohe Wand würde danach nicht ausreichen, um bei den geplanten Gebäuden in den Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sicherzustellen. Niedrige Wände (bis ca. 3 m Höhe) würden das Obergeschoss und erst recht das Dachgeschoss kaum schützen. Eine Erhöhung der Wand von 3 auf 6 m bringt für das Erdgeschoss des nächstgelegenen Gebäudes lediglich eine Verbesserung von 1 dB(A) für das Obergeschoss 2 dB(A). Diese geringe Wirkung der Wand ist darauf zurückzuführen, dass eine effiziente Abschirmung von entfernteren diffusen Flächenschallquellen (10 Tennisplätze unterhalb der Böschung) nicht möglich ist. Außerdem muss die Wand im Bereich der Zufahrt zum Tennisplatz unterbrochen werden. Eine gewisse Lärmabschirmung ist allerdings bereits durch die bestehende Böschung gegeben. Die (geringfügige) lärmabschirmende Wirkung der im Sommer belaubten Feldhecke wurde im Gutachten nicht berücksichtigt.

Das Gutachten ging zunächst von einem uneingeschränkten Spielbetrieb zwischen 6 und 22 Uhr und damit auch in den Ruhezeiten aus. Da ein ständiger Vollbetrieb auf allen Spielfeldern unrealistisch ist, wurde auch die Beurteilungspegel für eine geringere Auslastung untersucht, die dem tatsächlichen Spielbetrieb entspricht: Eine Vollauslastung der 10 Tennisplätze findet in den Ruhezeiten nur an wenigen Tagen im Jahr (nur an Turnierspieltagen – ca. 10 Wochenendtage zwischen Mai und Juli) statt. In den übrigen Zeiten (keine Turnierspieltage) ist eine gute Belegung (mehr als die Hälfte der Plätze) lediglich zwischen 17 und ca. 21 Uhr gegeben. Nach 21 Uhr wird wenig gespielt (nur an einzelnen Plätzen und wegen des späteren Sonnenuntergangs fast ausschließlich im Juli). Eine Flutlichtanlage ist nicht vorhanden und für die Zukunft auch nicht geplant. Nachts wird nicht gespielt. Eine Belegung von mehreren Plätzen vor 8 Uhr morgens ist selten. In den morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten sowie in den mittäglichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen (außer an Turnierspieltagen s. oben) kann max. eine halbe Belegung der Plätze angenommen werden, eine Vollbelegung ist ausgeschlossen. Gespielt wird außerdem nur in den Sommermonaten (Mai bis September).

Bei einer Halbierung der Belegung oder der Belegungszeit an einem Tag reduziert sich die rechnerische Lärmbelastung im Vergleich zur Vollauslastung um 3 dB(A). Diese reduzierte Belegung kann für nahezu alle Tage im Jahr mit Ausnahme der 10 Turnierspieltage angenommen werden. Die beschriebene Belegung der Tennisplätze wurde mit dem Tennisverein abgestimmt und bedeutet auch perspektivisch betrachtet keine Einschränkung des Spielbetriebes. Eine relevant höhere Belegung kann auch zukünftig nicht angenommen werden. Die Annahmen der reduzierten Belegung bieten noch ausreichend Planungssicherheit für eine künftige Entwicklung. Eine Regelung der Betriebszeiten ist nicht erforderlich.

Ohne Lärmschutzwand wäre bei dieser reduzierten Auslastung der Tennisanlage (siehe oben) mit einer

Lärmbelastung der nächstgelegenen geplanten Gebäude von max. 50-54 dB(A) zu rechnen. Damit wären auch ohne Lärmschutzwand die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung außerhalb der Ruhezeiten und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber) eingehalten. Die Richtwerte für Mischgebiete werden auch innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Andererseits wäre auch bei der Annahme eines reduzierten Spielbetriebes eine 4,0 m hohe Wand erforderlich, um bei den lärmzugewandten Fassaden der am nächsten gelegenen geplanten Gebäude innerhalb der Ruhezeiten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sicherzustellen.

Auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird aus folgenden Erwägungen verzichtet:

- Eine Vollauslastung der Sportanlage in den Ruhezeiten findet nur an ca. 10 Tagen im Jahr statt. An solchen Tagen werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um 2 dB(A), die Werte für allgemeine Wohngebiete um 7 dB(A) überschritten.
- In den lärmabgewandten Außenwohnbereichen, die durch Gebäude abgeschirmt werden, sind an solchen Tagen bei den nächstgelegenen Gebäuden teilweise Überschreitungen der Richtwerte von bis zu 2 dB(A) zu erwarten. Lärmzugewandte Außenwohnbereiche können im Übrigen auch weniger störanfälligen Nutzungen (Stellplätze, Müllplätze, Ziergrün etc.) dienen.
- Die Nachtruhe wird generell nicht gestört. Außerhalb der Ruhezeiten werden im normalen Spielbetrieb die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird in keinem Fall überschritten. Die genannten Überschreitungen der Richtwerte in den Ruhezeiten werden aufgrund der Seltenheit der Ereignisse für zumutbar gehalten.
- Die im Gutachten geprüfte Wand ist als aktive Lärmschutzmaßnahme wenig effizient. Der Nutzen wäre im Vergleich zum baulichen Aufwand unverhältnismäßig gering.
- Wirksame Lärmschutzwände (ca. 5 m hoch), die als Alternative unmittelbar neben den geplanten Gebäuden errichtet werden, oder eine geschlossene Bebauung in Richtung Westen (Immissionsseite) wären städtebaulich unzumutbar (Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Wohnqualität, Versperrung von Sichtbeziehungen).
- Eine Beeinträchtigung der Feldhecke (Kronenbereich und Wurzelraum) am westlichen Plangebietsrand als Biotop und Leitlinie für Fledermäuse durch Errichtung einer Lärmschutzwand muss im Hinblick auf den Artenschutz unbedingt verhindert werden. Eine Wand würde darüber hinaus das Landschaftsbild und den parallel verlaufenden Wanderweg beeinträchtigen.
- Ein wirksamer Lärmschutz der Innenräume (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume) kann andererseits durch passive Schutzmaßnahmen mit vergleichsweise geringem bautechnischem Aufwand erreicht werden. Die Anforderungen an die schalldämmende Wirkung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB(A)) werden bereits durch die üblicherweise im Wohnungsbau verwendeten Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 erfüllt. Damit werden bei lärmzugewandten Fassaden und geschlossenem Fenster Innenpegel von unter 30 dB(A) erreicht.
- Auch gekippte Fenster weisen noch eine Schalldämmwirkung von ca. 5 dB(A) auf. Besondere Maßnahmen für den nächtlichen Schallschutz sind nicht erforderlich. Die Festsetzung lärmabgewandter Schlafräume oder von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auf den lärmzugewandten Gebäude-seiten wäre deshalb nicht zielführend.
- Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan vorgenommen. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Auch in Mischgebieten stellt das Wohnen eine regelmäßige Nutzung dar, für die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten werden auch aufgrund der Vorprägung des Umfeldes für zumutbar gehalten. Die Lärmbelastungen aus dem Tennisbetrieb sind zeitlich begrenzt und betreffen nur einen Teil des Plangebiets. Die gegenüber Mischgebieten um 5 dB(A) niedrigeren Richtwerte für allgemeine Wohngebiete werden in weiten Teilen des Plangebiets

insbesondere an lärmabgewandten Fassaden eingehalten. Es wird ein wirksamer passiver Lärmschutz festgesetzt, der ruhige Wohnverhältnisse in den Innenräumen sicherstellt.

Zur weiteren Reduzierung der Lärmbelastung sind bei der Bauplanung die Möglichkeiten der Lärmminde- rung auszuschöpfen. Bei der Grundrissgestaltung sollen weniger störanfällige Räume (Abstellräume, Bäder evtl. Küchen) vorrangig zur Sportlärmseite ausgerichtet werden. Andererseits sollen schutzwürdi- ge Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, lärmabgewandte Fenster er- halten. Die lärmzugewandten Außenbauteile müssen die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erfül- len. Feststehende Fenster, verglaste Vorbauten (Wintergärten oder verglaste Loggien) können den Schallschutz verbessern. Die zu nutzenden Außenbereiche sollten vorrangig auf der lärmabgewandten Seite (im Schallschatten der Gebäude) angeordnet werden.

Im Durchführungsvertrag wird auf die bestehende Immissionslage hingewiesen. Der Tennisplatz genießt Bestandsschutz. An Lärmschutzmaßnahmen werden sich der Tennisverein und die Stadt Tettngang nicht kostenmäßig beteiligen. Die Regelungen im Durchführungsvertrag erstrecken sich auch auf landwirt- schaftliche Nutzungseinschränkungen zur Vermeidung der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln in Richtung der geplanten Gebäude. Diese werden auf der östlich angrenzenden Fläche, die sich ebenfalls im Eigen- tum des Vorhabenträgers befindet, sichergestellt. Gesundheitsgefahren oder unzumutbare Belästigun- gen für künftige Bewohner sind nicht zu erwarten.

## 2.5 Freiflächen / Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet werden private Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Regenwasserretention) und Pflanzge- bote festgesetzt. Sie stellen eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke und eine Einbindung in die Landschaft sicher. Die Hecke außerhalb der westlichen Grundstücksgrenze dient u.a. als lineare Leit- struktur für Fledermäuse und bleibt unangetastet. Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, sind Stell- plätze, Wege, Lagerflächen u. ä. mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Entsprechend den Vor- gaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wird im Baugebiet ein modifiziertes Entwässerungs- konzept entwickelt und umgesetzt. Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindert die hydraulische Belastung der Vorfluter. Dies wiederum vermindert die Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt.

### Bodenordnung

Das überplante Teilflurstück Nr. 2904/2 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 5350 qm. Es entstehen neben dem bestehenden Wohnhaus ca. 4 zusätz- liche Bauplätze mit Grundstücksgrößen von um 800 qm. Es ist überschlägig damit zu rechnen, dass sich infolge der Planung einen Zuwachs von ca. 15-20 Einwohnern ergeben wird.

### Flächenbilanz:

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Landwirtschaftliche Fläche, Hopfengarten	0,35 ha	
Wirtschaftsweg, private Verkehrsfläche	0,04 ha	0,05 ha
Baufläche	0,17 ha	0,51 ha
<b>Plangebiet</b>	<b>0,56 ha</b>	<b>0,56 ha</b>

## 2.6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestal- terischen Einfügen in die gewachsenen ländlichen Baustruktur und damit dem Erhalt des dörflich gepräg- ten Orts- und Landschaftsbildes am Siedlungsrand von Tettngang. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen.

### Gestaltung der Gebäude

Durch die Festsetzungen zur maximalen Wand- und Gebäudehöhe wird die Realisierung von 2-geschossigen Gebäuden ermöglicht. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen, der bestehenden Bebauung sowie angesichts des Gehölzbestandes und der vorgesehenen Ortsrandeingrünung nicht zu erwarten.

Die Gestaltung von Doppelhäusern und Grenzgaragen muss nicht einheitlich sein, sie sind aber aneinander anzugleichen. Ein allzu großer individueller Gestaltungswille an solchen Stellen kann nur unzureichend eingegrünt werden, da häufig der Platz für das Grün fehlt.

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Die Eingrenzung der zulässigen Farbtöne orientiert sich an der ortstypischen Bebauung. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsrandes soll damit vermieden werden. Hinsichtlich der zulässigen Dachformen ist mit der Ausweisung von Schrägdächern mit mittleren Dachneigungen eine Angleichung an die bestehende ländliche Bebauung vorgenommen. Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen anthrazit bis grauen Eindeckungen als auch die landschaftstypischen rötlich bis rotbraunen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen die Dachlandschaft beruhigen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindern.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Stadt Tettnang befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente einfügen in ein dörflich geprägtes Gesamtbild.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Eine ausreichende Begrünung der Gärten stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Um dem Bodenschutzgesetz Rechnung zu tragen, aber auch um die Einbindung in die Landschaft zu verbessern, sind Aufschüttungen und Abgrabungen hinsichtlich ihres Maßes aber auch hinsichtlich ihrer Gestaltung begrenzt. Es soll vermieden werden, dass über unvermeidbare Geländeänderungen hinausgehend die Landschaft noch zusätzlich modelliert wird und dabei wertvoller Boden entsorgt werden muss oder erst noch zusätzlich herbeigeschafft wird.

Da auch Einfriedungen und Mauern das Ortsbild und insbesondere den öffentlichen Straßenraum maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben getroffen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes. Die Beschränkung der Höhe soll zum einen die Abstimmung zwischen den Nachbarn durch eine klare Regelung erleichtern, zum anderen ist damit die Absicht verbunden, den Durchblick durch die Siedlung nicht zu verbauen sondern offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise.

Die Erhöhung der Zahl nachzuweisender Stellplätze auf den Baugrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage, der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Parkmöglichkeiten im Straßenraum sind nicht vorhanden.

### **3 Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichtes**

In der vorliegenden Umweltprüfung gem. § 2 Baugesetzbuch (Büro Friedemann, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur + Ökologie, Ostfildern) wurden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung. In einem Grünordnungsplan wurden die grünordnerischen Maßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden Maßnahmen berücksichtigt.

Die Durchführung der Planung bringt die Versiegelung von Flächen mit sich. Durch die Überbauung wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Jedoch sind Bereiche mit Schadstoffen belastet. Über diese Böden soll i. d. R. keine Versickerung stattfinden (vgl. KSW 2014). Mit der geplanten Bebauung und Erschließung gehen klimaaktive Flächen verloren, die jedoch keine Bedeutung für die umgebenden Siedlungsgebiete haben.

Durch die Entwicklung eines mit Gehölzen bestandenen Ortsrandes wird eine Einbindung in die Landschaft erreicht. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können durch die geplanten Maßnahmen soweit kompensiert werden, dass keine nachhaltige Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten ist.

Für das Naturgut Boden verbleibt ein Defizit von – 10.715 Ökopunkten. Hinzu kommt ein Defizit von – 425 Ökopunkten für Eingriffe in das Landschaftsbild. Ein vollständiger funktionaler (naturgutbezogener) Ausgleich ist nicht möglich. Dem Defizit bei den Naturgütern Boden und Landschaftsbild steht ein Überschuss bei den Biotopen in Höhe von 13.038 Ökopunkten gegenüber. **Schutzgutübergreifend kann das Vorhaben damit als ausgeglichen bewertet werden.** Bei Umsetzung der im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Eingriffen entsteht durch das Vorhaben kein externer Kompensationsbedarf.

Bei Ober- und Unterboden (0-30cm, 30-60cm) werden nach Angaben von HPC Ravensburg 2015 die Vorsorgewerte für Kupfer um 70% überschritten. Eine Verwertung des Bodenmaterials am Herkunftsort unterliegt entsprechend dem Verwertungskonzept von HPC keinen Einschränkungen, eine Verwertung außerhalb des Herkunftsortes bedarf einer weiteren Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis. Bodenmaterial des Untergrundes (60-90cm) kann nach Angaben von HPC einer sachgerechten Entsorgung / Verwertung zugeführt werden.

#### Artenschutz

Der Baumbestand an der Grundstücksgrenze zur Wangener Straße hat eine Bedeutung als Leitgehölz für Fledermäuse. Die Leitfunktion steht im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Gehölzen des benachbarten Grundstücks. Die Gehölze bleiben erhalten. Darüber hinaus wird eine insektenverträgliche Außenbeleuchtung festgesetzt.