



**STADT TETT NANG
BODENSEEKREIS**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN “SÄNGERSTRASSE SÜD“

in Tett nang - Kau

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom: 21.06.2016

**STADT TETT NANG
BODENSEEKREIS**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"SÄNGERSTRASSE SÜD"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

Auf Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störenden Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

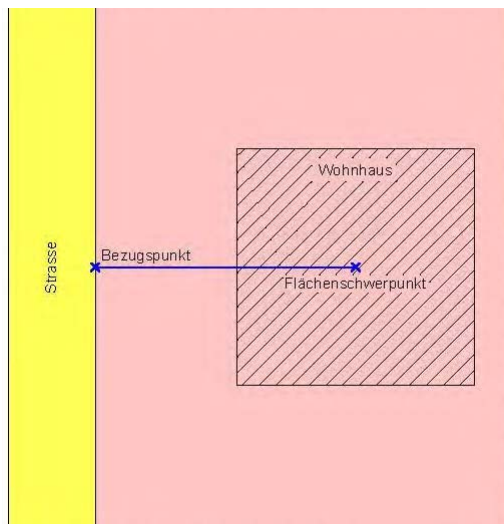
3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1.1 Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und dem Lageplan zu entnehmen.

3.1.2 Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Randstein- bzw. Fahrbahnhöhe der Straßen „Sängerstraße“, „Seldnerstraße“ oder „Hopfenstraße“ in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses:



Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Höhenlage des obersten Gebäudeabschlusses.

3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

3.3. Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist den Nutzungsschablonen des Plan-teils zu entnehmen und in Quadratmetern pro Gebäude festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

Die festgesetzte maximale Gebäudegrundfläche von insgesamt 2.800 qm darf dabei durch die Grund-flächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 75 Prozent überschritten werden.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen im Lageplan sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude - mit Ausnahme von Nebenanlagen, überdachten und überdeckten Stellplätzen sowie Garagen - sind parallel oder rechtwinklig zu einer auf die öffentlichen Verkehrsflächen zulaufenden Grundstücksseite oder parallel oder rechtwinklig zu einer an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksseite zu errichten.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, DIE AUFGRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN ERFORDERLICH SIND (SPIEL-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Flächen für Nebenanlagen

5.1.1 Allgemeingültige Festsetzungen zu Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.

Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

5.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.2.1 Zulässigkeit auf den Grundstücken

Freistehende Garagen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der im Lageplan speziell festgesetzten Flächen zulässig.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind innerhalb der im Lageplan speziell festgesetzten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überbaute und nicht für Zugangswege benötigte Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sind verkehrssicher und übersichtlich zu gestalten, es sind ausreichend freie Sichtbeziehungen zu schaffen.

5.2.2 Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

5.2.3 Flachdachbegrünung

Die Flachdächer von Carports sind zu begrünen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSSGÄNGERBEREICHE, FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN; FLÄCHEN FÜR DAS ABSTELLEN VON FAHRRÄDERN ETC.) UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechen den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

7. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN ODER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNSANLAGEN UND -LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
2. Sind Bäume zur Fällung vorgesehen, die über Höhlungen, Astlöcher oder Rindenspalten verfügen, ist zusätzlich durch einen Fachmann unmittelbar vor dem Eingriff zu beurteilen, ob Fledermäuse hier ein Quartier haben.
3. Bei Gebäude-Abbrüchen ist zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran/ darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.
4. Abgängige Bäume sind entsprechend der Qualitäten der Pflanzenliste zu ersetzen und zu pflegen.
5. Für Sperlinge müssen innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 4 Nisthilfen (sog. „Sperlingshotels“ mit jeweils 3 Nistmöglichkeiten) sachgerecht angebracht und in Stand gehalten werden.

9. Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter „Hinweise“ befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

HINWEISE

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

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

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

6. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) empfohlen. Die Installation ist möglichst so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abgestrahlt wird.

7. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

8. Pflanzliste

Die Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzliste:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer freemanii* (Rotahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)
- *Robinia pseudoacacia* (gew. Robinie)
- *Ginkgo biloba* (Ginkgobaum)
- *Quercus cerris* (Zerreiche)
- *Tilia x euchlora* (Krimlinde)
- *Gleditsia triacanthos* (Dreidorn. Lederhülsenbaum)
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' (Säuleneiche)
- *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane)
- *Populus nigra* (Schwarz-Pappel)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Salix alba* und andere sp. (Silber-Weide und andere Weidenarten)
- *Tilia cordata* und ssp. (Winterlinde und deren mittel- bis großwüchsigen Unterarten)
- *Tilia platyphyllos* und ssp. (Sommerlinde und deren mittel- bis großwüchsigen Unterarten)
- *Ulmus laevis* (Flutterulme)

Aufgestellt:
Überlingen, den 21.06.2016

Anerkannt und ausgefertigt:
Tettang, den

BÜROGFRÖRER | GFRÖRERArchi.KOM
Bahnhofstraße 20
88662 Überlingen

.....
Bruno Walter (Bürgermeister)