



STADT
TETT NANG
BODENSEE KREIS

BEBAUUNGSPLAN
„BÜRGERMOOS WEST
BA I, 1. ÄNDERUNG“

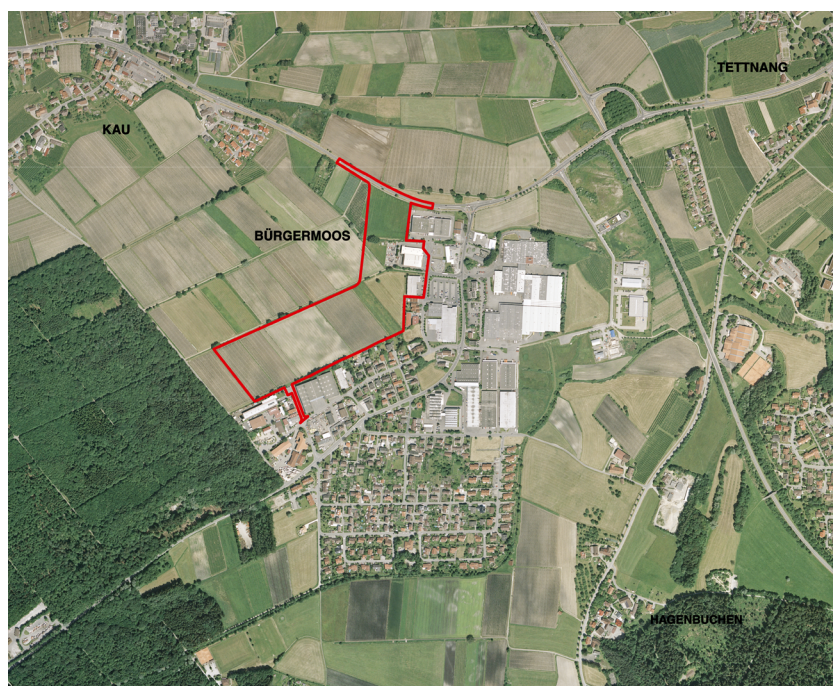
VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:

PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN



Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Tübingen, Mai 2016

STADT TETTANANG
BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN
„BÜRGERMOOS WEST BA I, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1.	Anlass und Planungsziel	Seite	2
2.	Lage und Bestand	Seite	2
2.1	Lage	Seite	2
2.2	Bestehende Festsetzungen und Baufortschritt	Seite	3
2.3	Grünordnerische Belange	Seite	3
3.	Struktur und Nutzung	Seite	3
3.1	Höhenstudie	Seite	3
3.2	Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan	Seite	4

BEGRÜNDUNG – TEIL B

Auswirkungen auf die Umweltbelange, April 2016	Seite	5
--	-------	---

ANLAGEN

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Tett nang eingesehen oder angefordert werden.)

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA I“, KRISCHPARTNER, Juli 2011
Anlage 2	Ergebnis Höhenstudie Bürgermoos West, BA I + II, KRISCHPARTNER, März 2016
Anlage 3	Relevanz bezüglich der FFH-Arten Strömer, Groppe und Bachmuschel (Kleine Flussmuschel), Haberbosch, November 2015

BEGRÜNDUNG – TEIL A

1. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Innerhalb des seit dem 1.7.2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I“ liegt für das Grundstück Flurstück-Nr. 1072 eine Bauvoranfrage vor, die in Teilen die derzeit zulässige Gebäudehöhe von maximal 12,0 m über EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) überschreitet. Hierbei geht es um eine geplante Lagerhalle, die ein Hochregallager beinhaltet und in Teilen eine Höhe von 16,4 m erreicht.

Die Stadt Tettang hat aus diesem Anlass entschieden, die bauliche Höhenentwicklung im Planungsgebiet generell zu überprüfen.

Als Grundlage hierfür wurde zunächst eine städtebauliche Höhenstudie für das gesamte Gewerbegebiet Bürgermoos West einschließlich des geplanten zweiten Bauabschnittes beauftragt und vom Büro KRISCHPARTNER durchgeführt. In der Höhenstudie wurden die Gebäudehöhen des Gewerbegebietes Bürgermoos West und deren Auswirkung auf die umgebende Landschaft und Bebauung in Varianten untersucht. Im Ergebnis führte die Höhenstudie zu einer neuen Zonierung der baulichen Höhenentwicklung im Gewerbegebiet Bürgermoos West (siehe Abschnitt 3.1 der Begründung).

Vom Gemeinderat der Stadt Tettang wurde deshalb am 9.3.2016 beschlossen, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Bürgermoos West BA I“ einzuleiten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro KRISCHPARTNER beauftragt.

Ziele der Bebauungsplanänderung sind

- eine Intensivierung der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)
- die Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an das Ergebnis der Höhenstudie
- die Untersuchung der Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich Festsetzungen, die die maximal zulässigen Gebäudehöhen betreffen, geändert.

Diese Begründung bezieht sich deshalb ausschließlich auf diesen Inhalt. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Bürgermoos West BA I“ bleiben unverändert. Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als Anlage 1 beigelegt.

2. LAGE UND BESTAND

2.1 LAGE

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Tettanger Ortsteils Bürgermoos und umfasst den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebietes Bürgermoos West, der derzeit realisiert wird. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I“ identisch und umfasst eine Fläche von 12,68 ha. Die begrenzenden Flurstücke sind in Abschnitt 1 der Begründung zum Bestandsbebauungsplan ersichtlich (siehe Anlage 1 zur vorliegenden Begründung).

2.2 BESTEHENDE FESTSETZUNGEN UND BAUFORTSCHRITT

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die gesamten Bauflächen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m über EFH festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der an die bestehende Wohnbebauung an der Karlsdorfer Straße angrenzende Randbereich des Planungsgebietes. Hier sind Gebäude von maximal 8,0 m über EFH zulässig (siehe Plan „Bestandsfestsetzungen“ in Anlage 2 der Begründung).

Inzwischen wurde vor allem das an die Wohnbebauung angrenzende Areal bebaut. Die hier maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m über EFH wurde meist nicht voll ausgeschöpft, stattdessen sind zahlreiche ein- bis zweigeschossige Gebäude entstanden. Nördlich und nordöstlich davon wurden im Bereich mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,0 m über EFH mehrere Gebäude errichtet, die z.T. bis zu 10,0 m hoch sind.

Der größte Teil der Haupteerschließung wurde einschließlich des Anschlusses an die L 333 bereits gebaut. Der Straßenanschluss an das Bestandsgewerbegebiet im südwestlichen Bereich (Sammelstraße Abschnitt C) ist jedoch noch nicht vorhanden. Für die Erschließung der Gewerbebauten in Nachbarschaft des bestehenden Wohngebietes wurde die im Bebauungsplan optional festgesetzte Stichstraße 1 gebaut.

Der inzwischen realisierte Bestand wird in der Planzeichnung zur 1. Bebauungsplanänderung ergänzend dargestellt (siehe Planteil: Darstellungen ohne Festsetzungscharakter).

Insgesamt ist die Bebauung der Gewerbeflächen entlang der Sammelstraße noch nicht weit fortgeschritten. Die geplante Änderung der Gebäudehöhen kann sich somit noch grundsätzlich auf die Bebauungsstruktur und Nutzungswünsche auswirken.

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Durch die Änderung der baulichen Höhen sind bezüglich der relevanten Grünstrukturen das Schutzgut Landschaft und der als FFH-Gebiet ausgewiesene Bürgermooser Bach, der das Plangebiet nördlich des Flurstück-Nr. 1072 quert, betroffen.

Eine Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Naturhaushalt wurde durch das Büro Friedemann vorgenommen (siehe Teil B der Begründung).

3. STRUKTUR UND NUTZUNG

3.1 HÖHENSTUDIE

Die geplante Änderung der baulichen Höhenentwicklung leitet sich maßgeblich von der städtebaulichen Höhenstudie ab, die im Vorfeld vom Büro KRISCHPARTNER erstellt wurde (siehe Anlage 2 zur Begründung). Neben dem zu ändernden ersten Bauabschnitt wurde auch der zweite Bauabschnitt einbezogen, der Teil des Rahmenplanes Bürgermoos West von 2009 ist. Somit wird eine langfristige und übergreifende Betrachtung sichergestellt.

Als Grundlage der Höhenstudie wurden die Bestandsfestsetzungen herangezogen. Diese geben im ersten Bauabschnitt die Festsetzungen der Gebäudehöhen gemäß Bebauungsplan „Bürgermoos West BA I“ wieder. Für den zweiten Bauabschnitt sind die Aussagen des informellen Rahmenplanes berücksichtigt. Danach ist für das gesamte Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über EFH angegeben. Lediglich im südöstlichen Randbereich erfolgt im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung an der Karlsdorfer Straße eine Abstufung der maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m auf 8,0 m

über EFH.

Neben den beiden schon vorhandenen Höhenzonen wurde entlang der Hauptschließung eine neue Höhenzone mit maximal 16,5 m über EFH vorgesehen.

In der Höhenstudie wurden vier Planvarianten erstellt. Innerhalb der Varianten wurden verschiedene Abstufungen der neuen Höhenzone untersucht. Einen hohen Stellenwert erhielten die Gebietsränder, um einen verträglichen Übergang in die Landschaft und zu den umgebenden Baugebieten zu gewährleisten. Daneben wurde dem Eingangsbereich des Gewerbegebietes, dem Übergang zum Bachlauf und dem Blick vom höher gelegenen Schloss Montfort auf das Planungsgebiet besondere Beachtung geschenkt. Insbesondere von diesen Bereichen wurden die Blickachsen für die verschiedenen perspektivischen Darstellungen aus dem digitalen Massenmodell abgeleitet.

Im Ergebnis folgt die Abgrenzung der neuen Höhenzone von maximal 16,5 m Höhe über EFH der bereits vorhandenen linearen Struktur des Gewerbegebietes Bürgermoos West und verstärkt diese nach Westen zum Wald hin.

- Entlang der Hauptschließungsachse entsteht somit ein neuer Kernbereich. Dieser baulich erhöhte Kernbereich wird als durchgehender Streifen südlich und nördlich der Hauptschließungsachse bis an den westlichen Rand der Bauflächen ausgebildet. Der hier anschließende Waldrand überragt mit einer mittleren Höhe von ca. 18 m den neu festgesetzten Kernbereich und prägt damit weiterhin das Landschaftsbild.
- Im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet ist die neue Höhenzone etwas zurückgenommen um sinnvolle Parzellenstrukturen zu ermöglichen.
- An den Übergängen zur umgebenden Bebauung und zum freien Landschaftsraum werden die bestehenden Höhenfestsetzungen mit maximal 12,0 m bzw. 8,0 m über EFH beibehalten.

3.2

ANPASSUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Die Einführung der neuen Höhenzone (Kernbereich) bedeutet für den Planteil des Bebauungsplanes eine neue Aufteilung der Baufelder 2, 3 und 4. Außerdem wurden geringfügige Verschiebungen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knötellinien) vorgenommen um auf die inzwischen neu entstandenen Grundstückszuschnitte und Baufeldunterteilungen einzugehen.

Alle im Zusammenhang mit der Höhenänderung stehenden neuen oder angepassten Festsetzungen sind in der Planzeichnung hellbraun hinterlegt und somit gesondert gekennzeichnet.

Die in der Planzeichnung abgegrenzte neue Höhenzone für Gebäudehöhen bis maximal 16,5 m über EFH (Kernbereich) wird durch eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung ergänzt. Danach können geringfügige Überschreitungen der Abgrenzung (Knötellinien) der neuen Höhenzone bei Bedarf ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Ziffer 1.5 c) der planungsrechtlichen Festsetzungen). Mit dieser Regelung soll eine gewisse Flexibilität, insbesondere bei künftiger Vermarktung und Nutzbarkeit der Bauflächen gesichert werden.

BEGRÜNDUNG – TEIL B

AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE

In Bezug auf die Umweltbelange wurde vom Büro Friedemann geprüft, ob die geplante Änderung der baulichen Höhenentwicklung zusätzliche Auswirkungen auf die Umweltbelange hat. Hierzu liegt in Ergänzung des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Bestandteil des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I“ von 2011 (Schmelzer+Friedemann, siehe auch Anlage 1 zur Begründung) eine separate Stellungnahme mit Untersuchungsergebnissen vor.

Dabei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Gesundheit, Pflanzen und Tiere / Natura 2000, Boden / Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Aufgrund der Einstufung des Bürgermooser Baches als FFH-Gebiet wurde der betroffene Abschnitt auch vom Fischereibiologen Ralf Haberbosch auf das tatsächliche Vorhandensein der schützenswerten Arten Strömer, Groppe und Bachmuschel/Kleine Flussmuschel geprüft (siehe Anlage 3 zur Begründung). Dabei wurde festgestellt, dass auch weiterhin nicht mit einem Vorkommen der genannten FFH-Arten zu rechnen ist.

Im Ergebnis heißt es in der Untersuchung vom Büro Friedemann:

„Bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplan "Bürgermoos-West BA I 1. Änderung" gegenüber dem Planungsbestand kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange erfolgen werden.“

In der Untersuchung über die Auswirkungen auf die Umweltbelange wird eine detaillierte Einzelbetrachtung der Schutzgüter vorgenommen, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Diese Untersuchung liegt dieser Begründung separat gebunden bei (Auswirkungen auf die Umweltbelange, Friedemann, April 2016).

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Tett nang, den

.....

(Walter)

Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT TETTANG BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERMOOS WEST BA I, 1. ÄNDERUNG“

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

siehe separat beiliegende Seiten

Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadtverwaltung Tettang eingesehen oder angefordert werden.

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BÜRGERMOOS WEST BA I"
KRISCHPARTNER, Juli 2011

ANLAGE 2 ERGEBNIS HÖHENSTUDIE BÜRGERMOOS WEST BA I + II
KRISCHPARTNER, März 2016

ANLAGE 3 RELEVANZ BEZÜGLICH DER FFH-ARTEN
STRÖMER, GROUPE UND BACHMUSCHEL (KLEINE FLUSSMUSCHEL),
Haberbosch, November 2015

**STADT TETTNANG
BODENSEEKRIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„BÜRGERMOOS WEST BA I, 1. ÄNDERUNG“**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
-

Der nachfolgende Textteil besteht aus:

1. Rechtsstand (2011)
Die Grundlage bildet der Textteil des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I“ in der rechtskräftigen Fassung vom 8.6.2011.
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes
Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu hinzukommenden oder modifizierten Festsetzungen sind im nachfolgenden Textteil grau hinterlegt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.2 Gewerbegebiet mit Beschränkung GE b (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit Beschränkung GEb sind Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, soweit sie das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.3 Einschränkungen (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Höchstens: wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Baugrenzen sowie GRZ (Grundflächenzahl) in der Nutzungsschablone bestimmt.

Zusätzlich gelten für die Baugrenzen im Baufeld 3 die Festsetzungen in Abschnitt 1.19.

- b) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a) o = offene Bauweise
b) a = abweichende Bauweise

Zulässig ist eine Bauweise wie offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge mit folgender Maßgabe allgemein zulässig sind:

- bei Gebäudehöhe bis einschließlich 6 m: Außenwände maximal 100 m lang,
- bei Gebäudehöhe über 6 m: Außenwände maximal 80 m lang.

Sofern direkt an bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches angebaut wird, darf in Bereichen, wo die Baugrenze mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammenfällt, auf den Grenzabstand verzichtet werden (Baufelder 1, 3a, 3b, 3d und 4).

Ausnahmsweise sind Außenwände bis maximal 150 m Länge zulässig, sofern diese durch Anbau an bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches entstehen und die Gebäudehöhe nicht die Höhe des Bestandes überschreitet. Dabei ist die Wandlänge der Bestandsgebäude mitzurechnen. Gebäude mit einer Länge über 100 m sind baulich zu untergliedern, z.B. durch Rücksprünge der Fassade.

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über der die Grundstücke erschließenden jeweiligen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei die Höhe des durch Verlängerung der Gebäudemittelachsen markierten erschließungsrelevanten Verkehrsflächenabschnittes.

1.5 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- a) Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben zur max. Gebäudehöhe über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).
- b) Die Oberkante Dach (OKD) ist generell zu messen am höchstgelegenen Dachabschluss (z.B. Oberkante Attika, Oberkante Dachhaut, Oberkante Begrünung, Oberkante First).
- c) Die im Planteil eingetragenen Abgrenzungen („Knötellinien“) der Bauflächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe bis maximal 16,5 m über EFH können ausnahmsweise überschritten werden,
 - sofern es sich dabei um eine geringfügige Überschreitung handelt und
 - die baulichen Anlagen mit Gebäudehöhen bis maximal 16,5 m über EFH nachweislich nicht vollständig innerhalb der dafür vorgesehenen Bauflächen untergebracht werden können.

1.6 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Gebäudekoordinaten sind rechtwinklig zu den Baugrenzen auszubilden.

1.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Zusätzlich gelten in den Baufeldern 1, 3 und 4 die Festsetzungen aus Abschnitt 1.19.

1.8 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

- a) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit der in 1.8 b) festgesetzten Zweckbestimmung zulässig.

- b) Nebenanlage mit Zweckbestimmung "Brücke":

In der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Baukörper zulässig,

- der der Verbindung der Baufelder 2 und 3 über die "Straße 2" dient,
- der nur Erschließungsflächen umfasst,
- der höchstens 5,00 m breit und 3,50 m hoch ist,
- dessen Unterkante im Bereich des Straßenraums mindestens 4,50 m über der Mitte der Oberkante Straße und innerhalb des Baugrundstückes mindestens 3,00 m über OK Gelände liegt,
- dessen Oberkante höchstens 8,00 m über OK Straße liegt.

Die Lage der Nebenanlage "Brücke" ist entsprechend der funktionalen und baulichen Erfordernissen variabel, sie kann parallel zur angrenzenden Straßenachse bis zu 15 m verschoben werden.

Pro Grundstück ist ausschließlich eine Brückenverbindung zum nächsten Gebäude zulässig.

1.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Das in der Planzeichnung in Baufeld 4 am Gebietsrand festgesetzte Leitungsrecht enthält eine Sickerleitung, die den entfallenden Wassergraben ersetzt. Eine Überbauung des Leitungsrechtes innerhalb der Baugrenzen ist zulässig, sofern ein direkter Anschluss an die benachbarten Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen wird.

- b) Das in der Planzeichnung im Baufeld 3b+3c am Gebietsrand festgesetzte Leitungsrechte enthält eine Sickerleitung, damit der Grundwasserspiegel durch die Bachzuschüttung nicht angehoben wird. Der hier verlaufende Regenwasserkanal dient der Entwässerung der Dachflächen der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe und teilweise der östlich anschließenden Wohnbebauung. Außerdem sollen die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe auf ihn entwässern. Eine Überbauung des Leitungsrechtes innerhalb der Baugrenzen ist zulässig, sofern ein direkter Anschluss an die benachbarten Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen wird.
- c) Das in der Planzeichnung im Baufeld 1 festgesetzte Leitungsrecht am Nordrand des Bürgermooser Baches enthält bestehende Entwässerungskanäle und Leitungen.
- c) Das Leitungsrecht im Bereich der L 333 beruht auf der GVO-Gasfernleitung einschließlich des zugehörigen Leitungsschutzstreifens.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- a) Im Baufeld 1 sowie angrenzenden Straßenabschnitten ist anfallendes Regenwasser direkt in die in der Planzeichnung festgesetzte Puffermulde 1 zu leiten, die außerhalb des Planungsgebietes liegt und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Falls eine Vorklärung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken notwendig ist, obliegt der Bau einer entsprechenden Vorklärungseinrichtung den Grundstückseigentümern.
- d) In den Baufeldern 2, 3 und 4 sowie angrenzenden Straßenabschnitten ist anfallendes Regenwasser über Regenwasserkanäle in das in der Planzeichnung festgesetzte Regenklärbecken zu leiten. Der Überlauf des Regenklärbeckens führt in das außerhalb des Planungsgebietes liegende Pufferbecken 2, das nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.
- e) Die Puffermulden dienen ausschließlich der Rückhaltung (verzögerter Abfluss) und Verdunstung des anfallenden, unbelasteten Regenwassers der Dachflächen und sonstigen Flächen und somit zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufs.

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

- a) In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden. Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope am Bürgermooser

Bach sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Beeinträchtigungen durch die Straßenbaumaßnahme wiederherzustellen.

b) Bachufer mit Hochstaudenflur (M1)

Die Flächen sind Pufferflächen zu den bestehenden Schutzgebieten und -objekten. In der Uferböschung ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Geeignet zur Initiierung des Bewuchses ist eine Mahdgutübertragung von entsprechenden Standorten im nahen Umfeld, auf denen typische Arten der Hochstaudenfluren wie z. B. Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) vorkommen. Neophyten wie das Indische Springkraut (*Impatiens glandulifera*) dürfen auf der Spenderfläche keinesfalls vorkommen. Die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten und entlang des gesamten Bachabschnitts mit besonnten Bereichen abwechselnd zu ergänzen. Oberhalb der Böschung ist eine extensiv gepflegte, artenreiche Wiese gemäß Pflanzgebot 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Anlage 1

a) Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 m² - 15 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

c) Pflanzgebot 1: Bäume am Ortsrand

Als vorübergehender Ortsrand sind entlang der Sammelstraße (Abschnitt A und B) sowie der Landesstraße mittel- bis großkronige Bäume aus der Artenverwendungsliste 1 (siehe Anlage 1) zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Entlang einer Straße sind Bäume gleicher Art zu verwenden.

d) Pflanzgebot 2: Gebietsgliedernde Bäume

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind in den Grünstreifen entlang der Grundstücke, Stichstraßen und Stell-

plätze Baumreihen aus der Artenverwendungsliste 2 (siehe Anlage 1) zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Entlang einer Straße sind Bäume gleicher Art zu verwenden.

e) Pflanzgebot 3: Abstandsfläche zur Wohnbebauung

Auf den Flächen ist eine Extensivwiese gemäß der Artenverwendungsliste 3 (siehe Anlage 1) anzulegen. Strauchpflanzungen gem. Artenverwendungsliste 4 in Verbindung mit Baumpflanzungen gem. Artenliste 2 dienen der optischen Abschirmung zum Gewebegebiet. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden.

f) Pflanzgebot 4: Landschaftsrasen

Auf den Flächen ist Landschaftsrasen mit Kräutern gem. RSM 7.1.2 anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Die Einbeziehung von Kräutern und Leguminosen in die Saatmischung trägt zur floristischen Bereicherung der Landschaftsrasensichtung bei. Als Gehölze sind heimische standortgerechte Arten gemäß Artenverwendungsliste 4 (siehe Anlage 1) zu verwenden. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen.

1.13 ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind aufgrund von Größe, Alter oder Vitalität dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (DIN 18920 und RAS-LG 1). Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist die gleiche Baumart neu anzupflanzen oder gleichwertiger Ersatz zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

1.14 BODENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB). Folgende Punkte sind daher bei der Planung und Durchführung zu berücksichtigen:

- a) Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude ist so anzusetzen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden kann.
- b) Bei Erdarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18915 abzuschieben, gegebenenfalls fachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden.

- c) Für überschüssigen Erdaushub ist ein Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept aufzustellen und rechtzeitig vor Baubeginn dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, vorzulegen. Auf den Bedarf an Erdaushubmaterial zu Rekultivierungszwecken im Bereich von Rohstoffabbaustellen wird hingewiesen.
- d) Beim Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist zu beachten, dass für einen Einbau zu Rekultivierungszwecken nur unbelastetes Erdaushubmaterial zulässig ist, d.h. dass der Erdaushub die geltenden Hintergrundwerte für Schadstoffe einhalten muss.
Die Ergebnisse des Baugrund- und Bodengutachtens vom Büro KSW, Ravensburg, sind zu beachten – siehe **Anlage 3** zur Begründung des Bebauungsplanes.
- e) Entsprechend den Ergebnissen des Baugrund- und Bodengutachtens ist der Erdaushub in den Flurstücken Nr. 1174, 1175 und 1167, 1168, 1169 (Untersuchungsfelder 1, 2 und 4) belastet und kann damit nicht frei wiederverwendet werden. Soweit der belastete Erdaushub nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder eingebaut werden kann, ist er zu deponieren – siehe **Anlage 3** zur Begründung.

Die durchgeführten Maßnahmen, die verbleibenden belasteten Flächen sowie die Bereiche innerhalb des Planungsgebietes, in denen belastetes Erdaushubmaterial eingebaut wurde, sind zu dokumentieren und dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, vorzulegen.

1.15 VERWENDUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe: Schwefeldioxyd, Kohlendioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist zulässig:

- die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL), wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird,
- die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten,
- die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

1.16 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind ab 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten von Bepflanzungen und anderen sichtbehindernden Anlagen. Bäume (Hochstämme) oder Lichtmasten sind möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken.

1.17 VERKEHRSFLÄCHEN, RABATTEN USW.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Wenn für die Herstellung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich sind, die vom Baulastträger hergestellt werden, so sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

1.18 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Für die Gebäudefronten entlang der L333 können bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für bauliche Anlagen im Baufeld 1 ist deshalb als Bestandteil der Bauvorlage der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu erbringen.

Sofern die Anforderungen der Luftschalldämmung in Büroräumen nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch ein geeignetes Lüftungskonzept zu gewährleisten.

b) Emissionskontingente:

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder im Zeitbereich tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente L_{EK}

Teilflächen	$L_{EK, \text{Tag}}$ dB(A)	$L_{EK, \text{Nacht}}$ dB(A)
TF 01	56	45
TF 02	56	45
TF 03	56	45
TF 04	55	45
TF 05	55	45
TF 06	56	45
TF 07	56	45
TF 08	55	40
TF 09	55	36
TF 10	55	30
TF 11	55	30
TF 12	55	36
TF 13 (Bestandsbetrieb)	56	45
TF 14 (Bestandsbetrieb)	56	45

Die Teilflächen TF 1 bis 14 sind in der Planzeichnung bezeichnet.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

c) Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente, die sich auf das Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches beziehen:

Tabelle: Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ für Richtungssektoren

Richtungssektor	Anfang / Ende Bezugspunkt: x = 3542710,00 y = 5280630,00	$L_{EK,zus., Tag}$ dB(A)	$L_{EK,zus., Nacht}$ dB(A)
A	325° / 343°	12	9
B	40° / 80°	13	10
C	80° / 110°	13	10
D	110° / 130°	1	1
E	130° / 160°	0	0
F	160° / 215°	13	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei bei den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte "j" im Richtungssektor "k" " $L_{EK,i}$ " durch " $L_{EK,i} + L_{EK,zus.k}$ " zu ersetzen ist.

1.19 BEREICHE MIT OPTIONALEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als Optionsflächen festgesetzt. Sie umfassen private und öffentliche Verkehrsflächen, Baugrenzen, Flächen für Stellplätze, Baumstandorte und Leitungsrechte. Ihre Umsetzung und Lage wird maßgeblich von den Erschließungserfordernissen der anzusiedelnden Betriebe und der geplanten Aufteilung der Grundstücke bestimmt.
- b) Optionsflächen sind festgesetzt
 - im Baufeld 3 zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke (Optionsfläche A)
 - im Baufeld 4 zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke, des Regenklärbeckens und des externen Pufferbeckens (Optionsfläche B)
 - im Baufeld 1 zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes (Optionsfläche C)

- c) Die in den Optionsflächen festgesetzte Art und das Maß der Nutzung sind zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung eine Sticherschließung zusätzlich zur Sammelstraße erforderlich macht.
- d) Falls kein Erschließungsstich notwendig ist, werden die Festsetzungen innerhalb der Optionsflächen von Alternativfestsetzungen entsprechend den Planausschnitten auf der Planzeichnung ersetzt.
- e) Falls ein Erschließungsstich innerhalb des selben Baufeldes an anderer Stelle als in der Planzeichnung festgesetzt notwendig ist, ist eine Verschiebung der Optionsfläche mit allen darin enthaltenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung zulässig:
 - in Baufeld 1 und 3 parallel zur Sammelstraße,
 - in Baufeld 4 parallel zur Stichstraße 2.

2 HINWEISE

- 2.1 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die erforderlichen Maßnahmen im Textteil und im Gestaltungsplan begründet und darlegt. Die Festlegungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB sowie die Angaben zu Pflanzgebieten usw. sind in den Bebauungsplan (Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen mit Anlage 1) eingearbeitet (siehe Anlage 1 zur Begründung).
- 2.2 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in dem die Geräuschauswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung untersucht und Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen dargelegt werden. Die Festsetzungen zu Emissionskontingenten sind in den Bebauungsplan (Planzeichnung und planungsrechtliche Festsetzungen) eingearbeitet (siehe Anlage 2 zur Begründung).
- 2.3 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet sind (siehe Anlage 3 zur Begründung).
- 2.4 Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet sind.
- 2.5 Zu jedem Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen über Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, Lagerflächen usw., über die Baumarten und Standorte und die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben zu Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen vorzulegen.
- 2.6 Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind die Bauvorlagen durch mindestens zwei örtlich durch einen Vermessungsingenieur aufgenommene Geländeschnitte incl. der angrenzenden Straßen entlang den Gebäudeaußenseiten zu ergänzen.
- 2.7 Die Technischen Bedingungen der GVS/ GVO sind bei sämtlichen Arbeiten im Nahbereich der Gashochdruckleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Vor Baubeginn ist die GVS-Betriebsstelle zu verständigen, damit die notwendigen

Ausweisungs- und Überwachungsmaßnahmen vorgenommen werden können.
Kontakt: Gasversorgung Süddeutschland GmbH - Betriebsanlagen Ost, Scharenstetten Vor dem Hochwang 1, 89160 Dornstadt (Tel. 07336 950 0)

- 2.8 Die Errichtung von Sammelbecken für Niederschlagswasser von Dächern (Zisternen) auf den Grundstücken ist wünschenswert. Die Wiederverwendung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser sollte erwogen werden.
- 2.9 Falls im Zuge der Baumaßnahme (z. B. zur Baugründung, zur Herstellung des Unterbaus, o. ä.) Bauschuttrecyclingmaterial verwendet werden soll, sind die Voraussetzungen für den Einbau nach den „Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (sog. Dihlmann-Erlass) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 zu beachten. Die Regelungen gelten vorläufig bis 31.12.2011 (<http://www.bodenseekreis.de/221.html>). In jedem Fall ist mindestens ein Meter Abstand zwischen der Basis der Recyclingmaterial-Auffüllung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
- 2.10 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 2.11 Ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen werden durch Baulast an den jeweiligen Gewerbebetrieb gebunden.
- 2.12 Die Entwässerung öffentlicher Gehwegflächen in angrenzende private Grünflächen ist zu dulden.
- 2.13 Alle Maßnahmen, die zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels und damit zu einer Mobilisierung von Schadstoffen führen könnten, wie z. B. die Verfüllung bestehender Drainagegräben, sind zu unterlassen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (SG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.
- Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Die Erstellung zusätzlicher Drainagen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG ist nicht zulässig.
- Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.
- Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.
- 2.14 Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VAWs) vom 11.02.1994 (GBl. S. 182), zuletzt geändert am 20.3.2005 (GBl. S. 298) geregelt.

- 2.15 Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Anflugsektors für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Für den Einsatz von Baukränen, die die max. Höhe von 456 m üNN überschreiten, ist eine gesonderte Genehmigung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr erforderlich.

Die nach Luftverkehrsgesetz vorhandene Bauhöhenbeschränkung ist auch bei der Wuchshöhe der anzupflanzenden Bäume zu beachten.

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1 - Artenverwendungslisten

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Tettang, den

.....

(Walter)

Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

STADT TETTANG BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERMOOS WEST BA I, 1. ÄNDERUNG“

ANLAGE 1 ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

ARTENVERWENDUNGSLISTEN

Artenverwendungsliste 1

für Pflanzgebot 1: Bäume am Ortsrand

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Birke	-	Betula pendula

Artenverwendungsliste 2

für Pflanzgebot 2 und 3: Gebietsgliedernde Bäume/ Abstandsfläche zur Wohnbebauung

Feldahorn	-	Acer campestre
Baumhasel	-	Corylus colurna
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Haselnuß	-	Corylus avellana

Artenverwendungsliste 3

für Pflanzgebot 3: Abstandsfläche zur Wohnbebauung

Die Saatgutmischung darf einen Kräuteranteil von mindestens 25% nicht unterschreiten.

Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft ist zu achten. Typische Arten:

Kräuter:

Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Färber-Kamille	-	Anthemis tinctoria
Wiesen-Glockenblume	-	Campanula patula
Wiesen-Kümmel	-	Carum carvi

Skabiosen-Flockenblume	-	Centaurea scabiosa u.v.a.
Wiesen-Pippau	-	Crepis biennis
Wilde Möhre	-	Daucus carota
Wiesen-Storchschnabel	-	Geranium pratense
Margerite	-	Leucanthemum vulgare
Gemeines Leinkraut	-	Linaria vulgaris
Klatschmohn	-	Papaver rhoeas
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
u.v.a.		

Gräser:

Wiesenfuchsschwanz	-	Alopecurus pratense
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Kammgras	-	Cynosurus cristatus
Geruchgras	-	Anthoxanthum odoratum
u.v.a.		

Artenverwendungsliste 4

für Hecken und Strauchpflanzungen

Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus

**STADT TETTANG
BODENSEE-KREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
„BÜRGERMOOS WEST BA I, 1. ÄNDERUNG“**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. 2010 S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden ausschließlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die dazugehörigen Baufelder geändert. Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften geben daher den unveränderten Rechtsstand des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I“ in der rechtskräftigen Fassung vom 8.6.2011 wieder.

**1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)**

**1.1 MATERIALIEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- a) Glänzende oder spiegelnde Materialien für Dachdeckung und Fassaden sind unzulässig.
- b) Die Verwendung unbeschichteter Metaldächer ist unzulässig.
- c) Solarkollektoren und Photovoltaik-Anlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe sind zulässig.

**1.2 DACHNEIGUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben zur maximalen Dachneigung.

**1.3 WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- a) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.
- b) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- c) Werbeanlagen, die von der freien Landschaft, der L333 oder vom Schlossbereich der Stadt Tettang aus in Erscheinung treten, sind nur unter folgender Maßgabe zulässig:
 - nur am Ort der Leistung, d.h. an den Gebäuden
 - sie dürfen bei Flachdächern nicht über die Oberkante Attika des Gebäudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe bzw. tieferliegendem Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwand hinausragen.

- d) Im Einmündungsbereich der Sammelstraße in die L333 wird in einem Mindestabstand von 20 m zur Fahrbahn der L333 eine Sammelwerbetafel zugelassen.

1.4 AUSBILDUNG VON SCHADSTOFFGEFÄHRDETEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 3 LBO)

- a) Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe i.S. des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetzes (WHG/ WG) Baden-Württemberg anfallen können, sind gegen das anfallende Medium beständig, sicher und dauerhaft zu versiegeln. Für die Beurteilung, ob eine Behandlung des auf diesen Flächen anfallenden Oberflächenwassers notwendig ist, sind die Bestimmungen des WHG und WG Baden-Württemberg maßgebend.
- b) Hoffflächen, die über einen Öl-, Fett- und/ oder Koaleszenzabscheider geführt werden müssen, sind zu überdachen bzw. es ist durch andere geeignete Maßnahmen zu steuern, dass kein Regenwasser auf den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeschlagen wird.

1.5 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster u.ä.
- b) Grundstückszufahrten sind auf eine maximale Breite von 6 m zu begrenzen und so anzulegen, dass keine Bäume des Pflanzgebotes entfallen.

1.6 GRUNDSTÜCKS- UND DACHBEGRÜNUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Dachbegrünung

Die Dächer sind zu begrünen (mindestens extensive Dachbegrünung). Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig, sofern die Funktion des Gründachs erhalten bleibt (bei Anwendung einer Systemlösung "Solargründach" ist auch unterhalb der aufgeständerten Solarmodule Vegetation möglich). Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

- b) Grundstücksbegrünung

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen und Artenverwendungslisten (siehe planungsrechtliche Festsetzungen, Anlage 1) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als

dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

1.7 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und mit einem Zaun aus Drahtgeflecht herzustellen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand einzuhalten, auf dem die Einfriedungen einzugrünen sind (Sträucher, Hecken, Rankgewächse). Vor der Landschaft zugewandten Einfriedungen (Ortsrand) sind mindestens 50% in der Abwicklung mit Sträuchern aus der Artenverwendungsliste 4 (siehe planungsrechtliche Festsetzungen, Anlage 1) vorzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nach außen gekröpfte Anlagen sowie Stacheldrahtabsicherungen sind unzulässig.

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Anschlussneigungen sind nicht steiler als 1:2 herzustellen.

1.9 LEITUNGEN UND ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln. Neue Niederspannungsanschlüsse sind als Erdkabelleitungen auszuführen.

Pro Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne – und zwar auf dem Dach – zulässig; die Antenne darf nicht mehr als 2 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen.

2 HINWEISE

- 2.1 Es wird allgemein empfohlen, die durch Grundrissgestaltung und Materialwahl gegebenen Möglichkeiten zur Verringerung von Lärmimmissionen (insbesondere an der L333) und von Lärmemissionen (insbesondere zur Wohnbebauung Karlsdorfer Straße) wahrzunehmen.
- 2.2 Es wird empfohlen, für die Farbgebung der Fassaden gedeckte Farbtöne zu verwenden.
- 2.3 Es wird empfohlen, ungegliederte, geschlossene Wandflächen zu begrünen. Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von geeigneter Fassadenbegrünung sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mindestens 50 cm vor der Wand an einer Kletterhilfe gesetzt werden.
- 2.4 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 minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

- 2.5 Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.

3. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I, 1. Änderung“ bisher gültigen Festsetzungen und Vorschriften anderer Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Bürgermoos West BA I, 1. Änderung“ aufgehoben.

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Tettnang, den

.....

(Walter)

Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de