STADT
TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

Hinweis:
Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Ergänzungen sind blau geschrieben.

PLANZEICHNUNG
M 1:1.000

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEXTTEIL)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL

KRISCHPARTNER

Tübingen, November 2016

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über Normal Null — EFH 418,6

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgarage	TGa
Tiefgaragenzufahrt – offen	TGa-1
Tiefgaragenzufahrt – überdeckt	TGa-2
Gemeinschaftsstellplatzanlage	GSt
Müllstandort	M

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Private Aufenthalts- und Spielfläche (Abgrenzung flexibel)

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage — ▽△

Ein- und Ausfahrt Gemeinschaftsstellplatzanlage — ▼▲

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote 1 bis 4, siehe Textteil 1.9 — 1 bis 4 P

Nachrichtliche Plandarstellungen

entfallende Bäume

bestehende Straßenbäume

bestehende unterirdische Leitungen

Regenwasser / Schmutzwasser — RW / SW

bestehende Geländehöhen in Meter über Normal Null — 417,53

Der vorliegende Planteil dieses Bebauungsplanes ist ergänzt durch die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe	WH = Wandhöhe EFH = Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe
maximale Grundflächenzahl	–	
Dachform		FD = Flachdach

0 5 10 25 50 75 m

Nr.	Datum	Bezeichnungen bzw. Änderungen/ Ergänzungen
1	31.03.2016	Entwurf
2	20.05.2016	Änderung Entwurf
3	03.11.2016	nachrichtliche Ergänzung Entwurf
2	20.05.2016	Planstand zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
3	03.11.2016	Planstand zum Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Auftraggeber: **Stadt Tettnang Bodenseekreis**

Projekt: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße"**

Projekt-Nr.

Maßstab: M 1:1000

Bauleitplanung: **KRISCH**PARTNER
Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 – 9148 0
F 07071 – 9148 30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

Gez.: ha | Bl.-Gr.: | Datum: 03.11.2016

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGNER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Hinweis:
Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Ergänzungen sind blau geschrieben.

INHALT

1	Anlass/ Aufgabenstellung	Seite 1
2	Rechtlicher Rahmen	Seite 2
3	Lage und Bestand	Seite 3
4	Struktur und Nutzung	Seite 5
5	Erschließung	Seite 7
6	Grünordnung und Umweltbelange	Seite 9
7	Lärmschutz	Seite 10
8	Gestaltungsgesichtspunkte	Seite 11
	Verzeichnis der Anlagen	Seite 12

1 ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung eines konkret vorliegenden Wohnbauprojektes auf einer noch freien Fläche im nordöstlichen Randbereich des bestehenden Wohngebietes „Donauschwabensiedlung" im Ortsteil Bürgermoos geschaffen werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt an der Ecke Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße den Neubau von vier Geschosswohnbauten. Die Umsetzung soll dabei in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Entwurfspläne des Vorhabenträgers bilden die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße".

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen nach § 1a des Baugesetzbuches (BauGB), wonach vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind.

In Tettnang besteht ein hoher Bedarf an Mietwohnungen insbesondere für Familien. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens soll ein Teil dieses Bedarfs gedeckt werden.

Die Ziele des Bebauungplans sind damit insbesondere

- die Schaffung neuen Wohnraums, um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Tettnang entgegenzuwirken
- eine ressourcenschonende Innenentwicklung
- die Umsetzung des geplanten Wohnbauprojekts
- die Untersuchung der Wechselwirkungen von geplanter Neubebauung und dem vorhandenen Umfeld
- die Untersuchung der Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes.

2. RECHTLICHER RAHMEN

2.1 VERFAHREN

Die Stadt Tettnang hat am 28.10.2015 beschlossen, für die „Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Bearbeitung der Bauleitplanung wurde das Büro **KRISCH**PARTNER (Tübingen) beauftragt.

Das Plangebiet ist ein Gebiet der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Es handelt sich um die Maßnahme einer Lückenschließung mit gleichzeitiger baulicher Verdichtung in der Donauschwabensiedlung Bürgermoos. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße" erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dieses kann angewendet werden, wenn – wie hier der Fall – es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die ausgewiesene Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist. Außerdem wird weder die Zulässigkeit umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet, noch werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt.

Durch die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann

- die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen
- die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erhalten
- die Umweltprüfung entfallen und somit auch der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (Überwachung).

Anstelle des Umweltberichts werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange in einem landschaftsplanerischen Beitrag sowie im Grünordnungsplan dargelegt, mit dem das Büro Friedemann (Ostfildern) beauftragt wurde (siehe **Anlagen 1 und 2** zur Begründung). Zusätzlich liegt vom Büro BS Ingenieure (Ludwigsburg) eine schalltechnische Untersuchung vor (siehe **Anlage 3** zur Begründung).

2.2 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der gleichzeitig Bestandteil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die konkretisierte Planung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen zur städtebaulichen Beurteilung des Projekts dar.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Er besteht aus folgenden Einzelplänen:

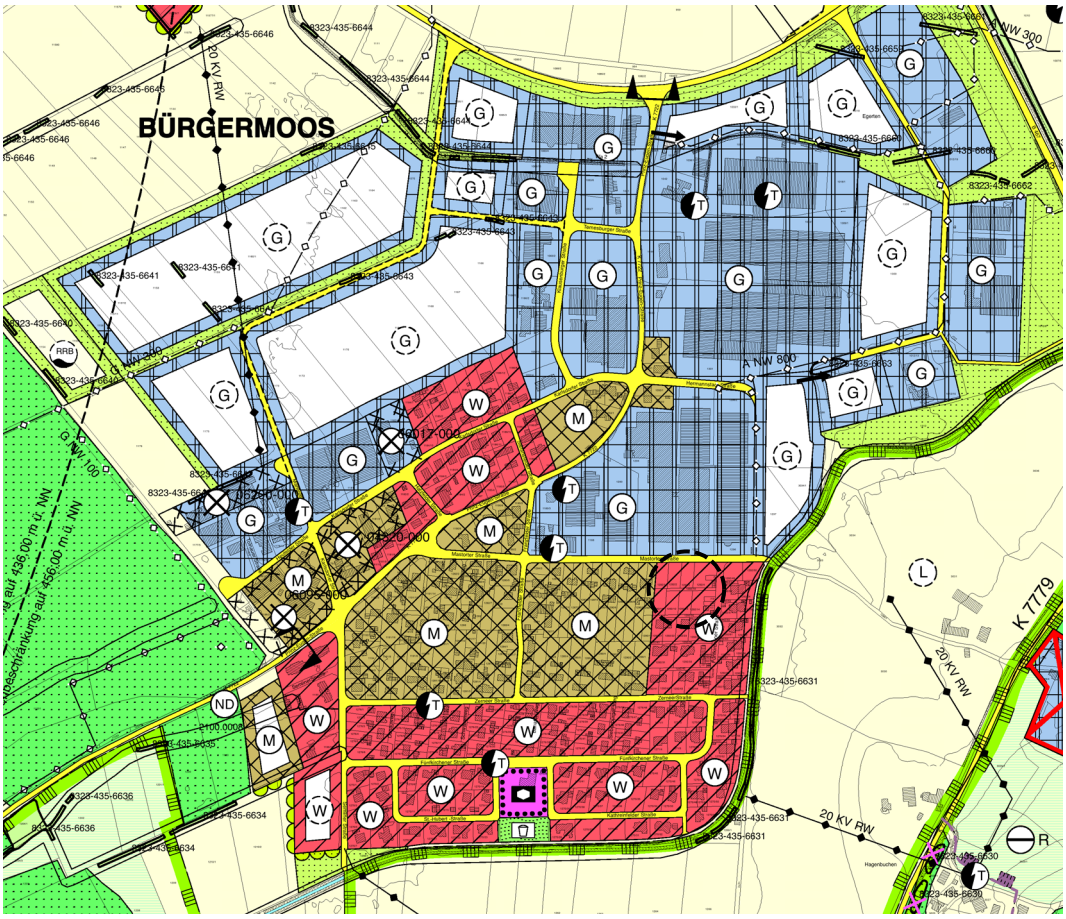
- Lageplan und Erschließung (M 1:500)
- Schnitt A: Ost-West-Schnitt (M 1:500)
- Schnitt B: Nord-Süd-Schnitt (M 1:500)
- Systemgrundriss/ Ansicht Süd (M 1:200)
- Systemgrundriss Varianten (M 1:200).

Eine detaillierte Ausgestaltung des Projekts erfolgt bei dessen Umsetzung unter Einhaltung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten städtebaulichen Rahmens.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch ist das Planungsgebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Die beabsichtigte Wohnbebauung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Planungsgebiet ist zugleich Teil der Bürgermooser Gemengelage mit engem Nebeneinander verschiedenartiger Nutzungen (siehe Abschnitt 3.2.1 der Begründung).



Das Planungsgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (M 1:10.000).

3 LAGE UND BESTAND

3.1 LAGE

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Mastorter Straße begrenzt. Die Fünfkirchener Straße stellt die östliche Grenze des Planungsgebietes dar.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden vom Flurstück 1288 (Mastorter Straße)
- im Osten von den Flurstücken 1292/48 (Fünfkirchener Straße) und 1292/17
- im Süden von den Flurstücken 1292/20 (Wohnweg) und 1292/21
- im Westen vom Flurstück 1290/10.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,54 Hektar.

3.2 BESTAND

3.2.1 Das Planungsgebiet „Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße" gehört zur Donauschwabensiedlung, die sich seit den fünfziger Jahren im Süden des Ortsteils Bürgermoos entwickelt hat. Die städtebauliche Struktur und die Aufteilung der Grundstücke im Umfeld des Planungsgebietes und im Planungsgebiet selbst gehen auf den Bebauungsplan Gesamt-Bürgermoos von 1978 zurück, der im Jahr 2008 jedoch aus formalen Gründen wieder aufgehoben wurde:

- Die westliche Seite der Fünfkirchener Straße ist in fünf quer zur Straße liegende Bauzeilen für jeweils zwei Doppel-Wohnhäuser unterteilt, die über 3,50 m breite Wohnwege einseitig erschlossen werden. Die nördlichste Bauzeile liegt bereits an der Mastorter Straße und wird von dort erschlossen.

- Auf den beiden nördlichen Bauzeilen wurden bislang keine Gebäude errichtet. Es existiert lediglich der 3,50 m breite Wohnweg. Diese beiden Bauzeilen bilden das hier vorliegende Planungsgebiet.

- Die drei angrenzenden südlichen Bauzeilen wurden mit Doppel-Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude sind zweigeschossig und haben ein ca. 30 ° geneigtes Satteldach. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgebildet.

  Der ruhende Verkehr für diese Wohngebäude ist an der Fünfkirchener Straße untergebracht, die dadurch auf ihrer westlichen Seite von Garagenhöfen und Stellplätzen, die alle direkt von der Fünfkirchener Straße aus erschlossen werden, geprägt ist. Ein Teil der Garagen und Stellplätze liegt bereits auf Höhe des Planungsgebietes und führt dadurch zu einer Aussparung der Plangebietsfläche.

- Die östliche Seite der Fünfkirchener Straße ist mit quer zur Straße liegenden Doppel-Einfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude sind eingeschossig mit einem ca. 30 ° geneigten Satteldach ausgebildet.

- Westlich des Planungsgebietes schließt sich eine Wohnbebauung an, die aus einer frühen Entwicklungsperiode der Donauschwabensiedlung stammt. Die zweigeschossigen Gebäude haben ein ebenfalls ca. 30 ° geneigtes Satteldach. Diese Wohnbebauung ist im Flächennutzungsplan aufgrund einzelner, weiter westlich liegender gewerblicher Nutzungen als Mischbaufläche ausgewiesen.

Die Mastorter Straße bildet die Grenze zwischen der Donauschwabensiedlung und dem Gewerbegebiet Bürgermoos. Nördlich der Mastorter Straße befinden sich gegenüber dem Planungsgebiet zwei Lagerhallen eines Möbelhauses mit ihren Anlieferzonen sowie ein Verwaltungs- und Produktionsgebäude einer Leuchtenfirma mit Betriebszufahrt.

3.2.2 Das Planungsgebiet blieb bislang noch unbebaut. Es wird von einem asphaltierten Wohnweg (Flurstück 1292/10) geteilt (siehe Abschnitt 3.2.1 der Begründung), in dem auch die der Entwässerung des Areals dienenden Leitungen verlaufen (siehe Abschnitt 5.3 der Begründung).

Die potentiellen Baugrundstücke liegen bislang als gemähte Rasenfläche brach. An der Mastorter Straße prägen ein Ahorn und eine Weide das Areal.

Das Gelände fällt nach Westen hin leicht ab. Die Höhendifferenz zwischen den ca. 80 m voneinander entfernt liegenden Ost-West-Grenzen liegt bei ca. 1,30 m.

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auch den öffentlichen Wohnweg zu erwerben.

4 STRUKTUR UND NUTZUNG

4.1 STRUKTUR

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die im Planungsgebiet bereits angelegten Siedlungsstrukturen aufgenommen und weiterentwickelt:

4.1.1 Für die Neubebauung sind vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei das vorliegende konkrete Wohnbauprojekt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Die westlich der Fünfkirchener Straße vorhandene Mehrfamilienhausbebauung wird weitergeführt.

Im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung ist dabei eine entsprechende bauliche Verdichtung des Areals vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt ein typologischer Wechsel vom bislang siedlungsbezogenen kleineren Mehrfamilienhaus hin zum Geschosswohnungsbau. Es sind ca. 38 Wohnungen geplant, (Häuser A und C mit je 11, Häuser B und D mit je 8 Wohnungen). Neben der Verdichtung soll eine größere Vielfalt an Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse erzielt werden.

Die Lage der vier geplanten Häuser A bis D orientiert sich an der bestehenden Grundstücksaufteilung und deren Erschließung, die auf dem Bebauungsplan Gesamt-Bürgermoos von 1978 basieren (siehe Abschnitt 3.2.1 der Begründung) und in dieser Form auch im Rahmenplan Donauschwabensiedlung von 2015 aufgegriffen werden. Es ergeben sich somit zwei Bauzeilen mit jeweils zwei Häusern, die in Lage und Ausrichtung Bezug auf die bestehenden Mehrfamilienhäuser nehmen. Die beiden südlichen Häuser A und B sollen zuerst errichtet werden. Die nördlichen Häuser C und D folgen in einem späteren Bauabschnitt.

Die geplante Bebauung greift die von der Fünfkirchener Straße zurückgesetzte Flucht der bestehenden Mehrfamilienhäuser auf. Damit entsteht entlang der Fünfkirchener Straße eine klare städtebauliche Raumkante.

Die vorhandene, im Wechsel vor- und zurückspringende Bauflucht entlang der Mastorter Straße wird mit den geplanten Häusern C und D komplettiert. Gleichzeitig wird durch die leichte Schrägstellung der Gebäude eine räumliche Führung in die Fünfkirchener Straße als östliche Sammelstraße der Donauschwabensiedlung bewirkt.

4.1.2 Die zwischen den neuen Gebäuden und der Fünfkirchener Straße liegende Fläche wird analog zum Bestand für die Unterbringung oberirdischer Stellplätze genutzt (siehe Abschnitt 5.2.1 der Begründung). Zur Eingrünung der Stellplätze werden Pflanzgebote festgesetzt (siehe Abschnitt 6.1 der Begründung). In dieser Parkierungszone befinden sich zusätzlich die (eingegrünten) Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern.

4.1.3 Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität soll das Quartier von Fahrzeugverkehr freigehalten werden. An die Stelle des jetzigen schmalen Wohnweges tritt im Quartiersinneren ein breiter Aufenthaltsbereich, der als halböffentlicher Raum den Bewohnern als Treffpunkt und Spielplatz mit integrativer Wirkung zur Verfügung steht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zu diesem Zweck eine private Aufenthalts- und Spielfläche abgegrenzt. Die Gestaltung der Fläche erfolgt im Rahmen des Baugesuchs. Von hoher Bedeutung ist dabei, dass die Aufenthalts- und Spielfläche auch schon im ersten Bauabschnitt in ausreichender Größe und Qualität zur Verfügung steht und bei Realisierung des zweiten Bauabschnittes ein stimmiges Gesamtbild entsteht.
Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist außerdem auf eine sichtbarrierefreie Ausführung und entsprechende Beleuchtung zu achten, um Dunkelräume zu vermeiden.

4.2 NUTZUNG

Das Planungsgebiet soll analog zur Ausweisung im Flächennutzungsplan und zur benachbarten Wohnbebauung an der Fünfkirchener Straße als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und der angestrebten neuen Wohnnutzung sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Anordnung und der Zuschnitt der Baufelder sind aus dem geplanten Bauprojekt abgeleitet.

Das zulässige Maß der Nutzung folgt dem Ziel der baulichen Verdichtung. Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 wird auf 0,6 erhöht. Dies begründet sich jedoch ausschließlich im erhöhten Flächenanteil, der sich aus der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die insgesamt ca. 38 geplanten Wohnungen in den (begrünten) Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplatzanlage ergibt. Die überbaubaren Flächen für die Wohngebäude (Baufelder A bis D) führen lediglich zu einer Überbauung von maximal ca. 31 % des Baugrundstücks und befinden sich damit im Regelwert der GRZ für allgemeine Wohngebiete von maximal 0,4 gemäß BauNVO. Die Erhöhung der GRZ auf 0,6 wird deshalb aus städtebaulicher Sicht für verträglich gehalten.

Im Bebauungsplan ist die gesonderte Festsetzung der Bauweise städtebaulich nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall reichen dafür die im Lageplan abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen aus.

Die geplante Geschosswohnbebauung orientiert sich an einem klassisch-modernen Erscheinungsbild und wird mit Flachdächern versehen. Aufgrund der angestrebten Verdichtung sind insgesamt vier Geschosse beabsichtigt, wobei das oberste Geschoss als Penthouse bzw. allseits zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Das geplante Penthouse bietet gegenüber der vorhandenen Gebäudetypologie mit 30 ° geneigtem Satteldach die volle Nutzbarkeit des Dachgeschosses mit entsprechend hoher Wohnqualität und eigenem Außenbereich (Dachterrasse). Im Vergleich dazu würde ein intensiv ausgebautes Satteldach aufgrund der erforderlichen Dachaufbauten auf das Umfeld deutlich unruhiger wirken, da die vorhandenen Satteldächer überwiegend nicht ausgebaut sind. Der gebäudetypologische Wechsel gegenüber der Bestandswohnbebauung wird deshalb aus städtebaulicher Sicht befürwortet.

Die Geschossigkeit wird gegenüber der Bestandswohnbebauung (II+D) um ein Geschoss erhöht (III+Penthouse), wobei zu berücksichtigen ist, dass die Bestandswohnbebauung ein Hochparterre aufweist. Um die geplante Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand verträglicher einzubinden, entfällt bei den neuen Gebäuden das Hochparterre. Bedingt durch die nach Westen hin abfallende Topografie liegt allerdings die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der neuen Gebäude jeweils im Mittel (Gebäudequerachse) ca. 0,50 m über dem Bestandsgelände. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält zwei Schnitte durch das Planungsgebiet, in dem die neuen Gebäude und deren Einbindung in das bestehende Umfeld dargestellt sind. Darauf wird an dieser Stelle zusätzlich verwiesen.

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet ist über die beiden angrenzenden öffentlichen Straßen Mastorter Straße und Fünfkirchener Straße erschlossen. Beide Straßen sind als „Verkehrszone 30" ausgewiesen, so dass im Bereich der Einmündung der Fünfkirchener in die Mastorter Straße kein Sichtfeld zu berücksichtigen ist. Davon unabhängig werden die erforderlichen Sichtverhältnisse durch die leichte Schrägstellung der Häuser C und D und ihrem Abstand zur Mastorter Straße nicht eingeschränkt.

Von der Fünfkirchener Straße aus führt der vorhandene Wohnweg in das Planungsgebiet hinein. Der Wohnweg wird als (private) Zufahrt beibehalten. Er dient als Eingang zum neuen Wohnquartier und als Zufahrt zu den oberirdischen Parkierungsanlagen auf dem Baugrundstück. Damit sind alle 4 Häuser ausreichend erschlossen.

Der Wohnweg wird im Zusammenhang mit dem Bau der Stellplätze neu gestaltet. Dabei soll sich insbesondere seine Eingangsfunktion in einer qualitativ hochwertigen Gestaltung wiederspiegeln. Der Wohnweg geht wie in Abschnitt 4.1.3 der Begründung bereits erwähnt in einen verkehrsfreien Innenbereich über, in dem die Aufenthaltsqualität für die Bewohner im Vordergrund steht. Die Befahrbarkeit des Innenbereiches für Rettungsfahrzeuge wird sichergestellt.

5.2 RUHENDER VERKEHR

5.2.1 Die konfliktfreie Regelung des ruhenden Verkehrs ist ein wichtiges Anliegen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da sich durch die Errichtung der vier Mehrfamilienhäuser mit ca. 38 Wohnungen ein erheblicher Stellplatzbedarf ergibt. Es ist erklärtes Ziel, dass durch den neuen Parkierungsverkehr keine zusätzliche Belastung des öffentlichen Raumes entstehen darf.

Das Planungsgebiet unterliegt der Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang. Danach sind – wie hier der Fall – für jede Wohnung mit mehr als 50 qm Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück zu erstellen.

Für alle vier Häuser ergeben sich gemäß der Stellplatzsatzung 76 Bewohnerstellplätze. Die Häuser A und B bzw. die Häuser C und D werden jeweils mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterbaut, in der 30 bzw. 29 Stellplätze untergebracht werden können (die unterschiedliche Anzahl ist grundrisslich bedingt durch die verschiedene Lage der Tiefgaragenzufahrten). Die restlichen 17 Bewohnerstellplätze sind analog zum Bestand in einer oberirdischen Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Fünfkirchener Straße vorgesehen.

Darüber hinaus werden zehn mit seitlichen Hecken eingefasste Besucherstellplätze entlang der Mastorter Straße platziert. Da aus den Besucherstellplätzen rückwärts ausgefahren wird, werden die dortigen Hecken auf eine Höhe von 0,50 m beschränkt, um ausreichende Sichtbeziehungen zum öffentlichen Raum zu gewährleisten.

5.2.1.1 Die Zufahrt zu den oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt wie bereits erwähnt über den verbleibenden Teil des Wohnweges. Direktzufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen von der Fünfkirchener Straße aus sind nicht zulässig, um eine Verkehrsgefährdung im Kurvenbereich der Straße und auf dem Fußweg zu vermeiden. Aus diesem Grund werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die zulässigen Ein- und Ausfahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen in Verbindung mit dem genannten Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die oberirdische Stellplatzanlage ist so abgegrenzt, dass die Giebelseiten der Häuser B und D stellplatzfrei sind und mittels Hecken eine räumliche Abtrennung der Stellplätze zu den Wohngärten, zum Innenbereich und zum öffentlichen Fußweg erreicht wird.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes werden die Gemeinschaftsstellplätze zusätzlich mit Baumpflanzungen kombiniert (siehe auch Abschnitt 6.1 der Begründung).

5.2.1.2 Die beiden Tiefgaragen werden von außen über die Mastorter Straße bzw. die Fünfkirchener Straße angefahren. Damit wird auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Tettnang entsprochen.

Die Zufahrt zur südlichen Tiefgarage befindet sich an der östlichen Giebelseite des Hauses B. Der unmittelbar am Gebäude liegende Teil der Zufahrt liegt jedoch bereits ausreichend tief, dass er überdeckt und begrünt werden kann. Der zu überdeckende Abschnitt der Tiefgaragenzufahrt ist in der Planzeichnung als „TGa-2"gekennzeichnet. Die Begrünung der Tiefgaragenzufahrt „TGa-2" ist in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt (siehe Textteil Ziffer 2.5 b). Damit wird eine Beeinträchtigung der Wohnungen durch die Tiefgaragenzufahrt weitgehend vermieden.

5.2.1.3 Die Tiefgaragenzufahrt und die Stellplätze an der Fünfkirchener Straße wurden im Rahmen des Lärmgutachtens zum vorhabenbezogenenen Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht. Die Untersuchung ergab, das keine unzumutbaren Störungen erzeugt werden (siehe Abschnitt 7 der Begründung).

5.2.2 Gemäß Landesbauordnung (LBO) 2014 sind beim Neubau von Wohnungen zwei wettergeschützte Fahrradstellplätze pro Wohnung vorzusehen.

In der vorliegenden Planung soll die Unterbringung der Fahrräder vorrangig in den privaten Abstellräumen im Tiefgaragengeschoss erfolgen. Die Abstellräume werden dafür entsprechend dimensioniert. Bei zusätzlichem Bedarf ist es möglich, pro Wohngebäude eine Nebenanlage für das Abstellen von Fahrrädern zu errichten. Ob diese separaten Nebenanlagen benötigt werden, kann erst im Rahmen der Detaillierung des Bauprojekts endgültig geklärt werden. Die Nebenanlagen sind einzugrünen.

5.3 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerungskonzeption für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit der Stadt Tettnang wie nachfolgend dargestellt abgestimmt.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerungsleitungen sind bereits in ausreichender Kapazität vorhanden, die Baulücke ist daher entwässerungstechnisch voll erschlossen. Eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung auf dem Areal zur kontrollierten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht erforderlich.

Der Bereich der nördlichen Häuser C und D wird an die Regen- und die Schmutzwasserleitung in der Mastorter Straße angeschlossen.

Der Bereich der südlichen Häuser A und B entwässert in die Regen- und die Schmutzwasserleitung im Wohnweg. Die beiden Entwässerungsleitungen im Wohnweg verlaufen aus topografischen Gründen bis zur westlichen Grenze des Planungsgebietes und von dort aus nach Süden über benachbarten Privatgrund zur Zerneer Straße. Entsprechende Leitungsrechte im Anschluss an das Planungsgebiet sind vorhanden.

6 GRÜNORDNUNG UND UMWELTBELANGE

6.1 GRÜNORDNUNG

Im Rahmen der Grünordnung werden die Möglichkeiten eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen aufgezeigt und gestalterische Lösungen für ihre Integration in die Planung entwickelt.

Die vorliegende Grünordnungsplanung vom Büro Friedemann (siehe **Anlage 2** zur Begründung) ist eng mit der konkreten baulichen Nutzung und Erschließung des Planungsgebietes verbunden.

Es werden Pflanzgebote und örtliche Bauvorschriften formuliert, die

- die räumliche Fassung des Planungsgebietes entlang der öffentlichen Straßen
- die Gliederung, Abgrenzung, Einbindung der privaten Stellplätze und
- die Grundstücksbegrünung, insbesondere die Begrünung der Tiefgaragen, den Sichtschutz und die räumliche Fassung der Wohnwege

zum Ziel haben. Zusätzliche Angaben zu Einfriedungen, zum Bodenschutz, zur Beleuchtung und zur Dachbegrünung werden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Die beiden Bestandsbäume an der Mastorter Straße werden durch vier neue straßenbegleitende Baumpflanzungen ersetzt. Die neue Baumreihe an der Mastorter Straße geht in eine versetzte Doppelreihe entlang der Fünfkirchener Straße über, die dort zum einen die Gemeinschaftsstellplätze gliedert und in Kombination mit einer Heckenpflanzung das Areal räumlich einfasst. Die äußere Baumreihe auf den Gemeinschaftsstellplätzen wird von den Straßenbäumen an der Fünfkirchener Straße fortgesetzt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die der Eingrünung der Neubebauung zum Bestand hin dienen.

6.2 UMWELTBELANGE

Da es sich im vorliegenden Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung findet, wird für das Planungsgebiet von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig davon wurden im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Einbindung des Planungsgebietes, des möglichen Konfliktpotentials und übergeordneter gesetzlicher Vorschriften die folgenden Umweltbelange untersucht:

- FFH-Relevanz, Artenschutz
- Immissionsschutz
- Niederschlagswasserverordnung
- Bodenschutz
- Naturhaushalt und Landschaftsbild

Den Belangen des Umweltschutzes wird im landschaftsplanerischen Beitrag sowie im Grünordnungsplan vom Büro Friedemann umfänglich Rechnung getragen durch eine differenzierte Darstellung der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie der Auswirkungen auf die Umwelt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich des gesetzlichen Artenschutzes.

Die vorliegende Innenentwicklung entspricht dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dazu u. a. die Möglichkeiten der Baulückenschließung und Nachverdichtung zu nutzen.

Die gebietsbezogenen Anforderungen und Ziele des Umweltschutzes einschließlich der daraus abgeleiteten gebietsbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im landschaftsplanerischen Beitrag sowie im Grünordnungsplan dargelegt. Auf die dortigen detaillierten Aussagen wird an dieser Stelle verwiesen (siehe **Anlagen 1 und 2** zur Begründung).

7 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde vom Büro BS Ingenieure (Ludwigsburg) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauabschnittsbezogen untersucht, ob durch die nördlich benachbarten Gewerbebetriebe einschließlich Verkehrslärm schädliche Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind.

Im Lärmgutachten heißt es zur vorhandenen gewerblichen Ausgangslage:

„Nördlich der Mastorter Straße befindet sich das Gewerbegebiet Bürgermoos. Bis zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gesamt-Bürgermoos" im Jahr 2008 waren in dessen Geltungsbereich nur Betriebe zulässig, „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. [...] In Bereichen, wo Gewerbebetriebe an Wohngebiete angrenzen, werden nur nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen". Dem Plangebiet unmittelbar gegenüber liegen die Anlieferzone, der Abholbereich und ein Kundenparkplatz eines Möbelmarktes sowie ein Verwaltungs- und Produktionsgebäude einer Leuchtenfirma mit Betriebszufahrt. Diese beiden Betriebe wurden als für das Planungsgebiet eindeutig maßgebend eingestuft. Mittels Betriebserhebungen wurden die Betriebsabläufe sowie haustechnische Anlagen detailliert erhoben und in Ansatz gebracht. Hinsichtlich der Einbeziehung und Beurteilung der schalltechnischen Vorbelastung durch weitere Betriebe im erweiterten Untersuchungsumfeld wurde angesichts der räumlichen Begebenheiten eine Immissionsreserve von 3 dB(A) als ausreichend erachtet, um Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm in der Gesamtlärmbetrachtung ausschließen zu können."

Im Lärmgutachten wurden darüber hinaus die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Parkierungsverkehrs auf die benachbarte Wohnnutzung ermittelt und beurteilt.

Im Lärmgutachten wurden somit folgende Situationen untersucht:

- Gewerbelärm nach TA Lärm für den Bauabschnitt 1: Häuser A und B
- Gewerbelärm nach TA Lärm für den Bauabschnitt 2: Häuser C und D
- Verkehrslärm Mastorter Straße nach DIN 18005
- Schutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 für die Häuser C und D
- Stellplatzimmissionen in der Nachbarschaft

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine schädlichen Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Im Lärmgutachten heißt es hierzu zusammenfassend:

„Die Überprüfung der Geräuschimmissionen an den Plangebäuden ergab Immissionsreserven gegenüber den Richtwerten der TA Lärm von 9 bis 10 dB(A) für die Gebäude des Bauabschnitts 1, sowie von 6 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht an den Gebäuden von Bauabschnitt 2. Unter Ansatz der gegenwärtigen und künftig vorgesehenen Betriebsabläufe bestehen daher keine schalltechnischen Einwände gegen das Vorhaben. Schallschutzmaßnahmen im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich des Verkehrslärms bleiben bis zu einem täglichen Fahrzeugaufkommen von ca. 800 Fahrzeugen bei einem Schwerverkehrsanteil von 5 % eingehalten. Ein Verkehrsaufkommen in dieser Größenordnung wird aus heutiger Sicht für das Untersuchungsgebiet weder derzeit erreicht noch in einem hinreichenden Prognosezeitraum erwartet.

Die Überprüfung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ... ergab, dass die sich ergebenden schalltechnischen Anforderungen bereits durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung EnEV gewährleistet sind.

Im Zeitbereich nachts wurden an einem Immissionsort der Bestandsbebauung der Fünfkirchener Straße eine durch die geplanten Pkw-Stellplätze im östlichen Planungsgebiets verursachte Überschreitung des Spitzenpegelrichtwerts nach TA Lärm um 0,9 dB(A) ermittelt. Da es sich hierbei um eine geringe Überschreitung handelt, die zudem durch ein als alltäglich zu bezeichnendes Pkw- Türenschließen hervorgerufen wird, vertreten wir die Auffassung, dass hiervon keine unzumutbare Störung ausgeht."

Das Lärmgutachten ist der Begründung als **Anlage 3** beigefügt. Auf die dortigen detaillierten Aussagen wird an dieser Stelle verwiesen.

8 GESTALTUNGSGESICHTSPUNKTE

Die örtlichen Bauvorschriften – basierend auf § 74 der Landesbauordnung – sollen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße" die bereits im Bebauungsplan formulierten grundsätzlichen Belange des Umweltschutzes und der Gestaltung unterstützen und ergänzen.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fünfkirchener Straße/ Mastorter Straße" sind in der vorliegenden Form konzipiert, um der Forderung nach einer im Siedlungsraum städtebaulich sinnvollen, architektonisch attraktiven und umweltfreundlichen Gestaltung des Baugebietes Nachdruck zu verleihen.

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

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

Anlage 1 Landschaftsplanerischer Beitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
– Bericht Behandlung der Umweltbelange
Büro Friedemann (Ostfildern) vom 3.11.2016

Anlage 2 Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
– Erläuterungsbericht
– Bestandsplan Biotopstrukturen / Nutzungen
– Grünordnungsplan
Büro Friedemann (Ostfildern) vom 3.11.2016

Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung
BS Ingenieure (Ludwigsburg) vom 14.3.2016

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

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

– BERICHT BEHANDLUNG DER UMWELTBELANGE

Büro Friedemann (Ostfildern) vom 3.11.2016

Die Unterlagen liegen der Begründung separat gebunden bei.

(Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Stadt Tettnang eingesehen oder angefordert werden.)

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

- ERLÄUTERUNGSBERICHT
- BESTANDSPLAN BIOTOPSTRUKTUREN / NUTZUNGEN
- GRÜNORDNUNGSPLAN

Büro Friedemann (Ostfildern) vom 3.11.2016

Die Unterlagen liegen der Begründung separat gebunden bei.

(Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Stadt Tettnang eingesehen oder angefordert werden.)

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

ANLAGE 3 ZUR BEGRÜNDUNG

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

BS Ingenieure (Ludwigsburg) vom 14.3.2016

Das Gutachten liegt der Begründung separat gebunden bei.

(Die Anlage kann, sofern nicht beiliegend, bei der Stadt Tettnang eingesehen oder angefordert werden.)

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGNER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEXTTEIL)

Hinweis:
Die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Ergänzungen sind blau geschrieben.

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).

4. 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).

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. 6 und 9 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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

1.3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Oberkanten des Erdgeschossrohfußbodens (EFH). Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

1.4 GEBÄUDEHÖHEN
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung mit Angaben der maximalen Wandhöhe 1 (WH 1) für die Regelgeschosse und der maximalen Wandhöhe 2 (WH 2) für das oberste Geschoss über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

a) Die Wandhöhe (WH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

b) Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss wie folgt auszuführen:

- Auf der Ost-, der Süd- und der Westseite der Baufelder muss das oberste Geschoss über die gesamte Länge gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.
- Auf der Nordseite der Baufelder mus das oberste Geschoss über die gesamte Länge gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein.

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudekoordinaten sind rechtwinklig zu den Baugrenzen auszubilden.

1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

a) Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen und in Gemeinschaftsstellplatzanlagen unterzubringen.

b) Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind nur innerhalb der Baufelder sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind dabei in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen vorzusehen.

c) Zusätzlich ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zwischen der Mastorter Straße und den nördlichen Grenzen der Baufelder C und D zulässig.

1.7 NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

a) Außerhalb der überbaubaren Flächen ist pro Baufeld eine Nebenanlage für das Abstellen von Fahrrädern zulässig. Zusätzlich sind Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- Die einzelne Nebenanlage darf dabei nicht größer als 60 cbm sein und muss dauerhaft eingegrünt werden.
- Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.
- Die Wandhöhe (äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika) darf 2,80 m nicht überschreiten.

b) Außerhalb der überbaubaren Flächen können ausnahmsweise Terrassen bis max. 15 qm, Kinderspielplätze mit dazugehörigen Spielgeräten, Wäschetrockenplätze, nicht überdachte Wasserflächen und Zisternen, soweit letztere über Gelände nicht in Erscheinung treten, zugelassen werden.

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

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen sowie das unbelastete Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

a) Einzelbäume:

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 12 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Anlage 1

b) **Pflanzgebot 1:**

Gebietsgliedernde Bäume

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe Artenlisten in Anlage 1). Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Die südliche Baumreihe entlang des Wohnweges Flst.-Nr. 1292/20 ist aus Sichtschutzgründen mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

c) **Pflanzgebot 2:**

Bäume auf Stellplätzen

Aus siedlungsökologischen Gründen sowie zur visuellen Aufwertung sind im Bereich der Stellplätze wie in der Planzeichnung dargestellt mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe Artenlisten in Anlage 1).
Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen an der Fünfkirchener Straße sind Baumquartiere mit mindestens 8 qm zulässig.

d) **Pflanzgebot 3:**

Hecken-/Strauchpflanzungen

Zur Abpflanzung der Stellplätze sind aus Sichtschutzgründen Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Arten siehe Artenlisten in Anlage 1). Die Hecken sind durch fachgerechten Schnitt zu pflegen.

Die seitlichen Heckenpflanzungen im Bereich von Stellplätzen, aus denen rückwärts in den öffentlichen Straßenraum ausgefahren wird, dürfen eine Höhe von maximal 0,50 m nicht überschreiten.

Im Bereich des Spielplatzes dürfen nur ungiftige Pflanzen verwendet werden.

e) **Pflanzgebot 4:**

Begrünung Tiefgaragenwand

Die Fassaden der Tiefgarage sind zur besseren landschaftlichen Einbindung anzuschütten und zu begrünen. Sofern die Fassade nicht angeschüttet wird, sind die Fassaden mit Klettergehölzen zu begrünen. Es ist pro 2 lfm Fassadenfläche ein Klettergehölz zu pflanzen. Alternativ dazu können Sträucher als geschlossene Heckenpflanzung vor die Fassade gesetzt werden (Arten siehe Artenlisten in Anlage 1). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

2.1 HAUPTGEBÄUDE

a) Dachform/ Dachüberstand

– Dachform entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen.

– Dachüberstände sind maximal bis zu den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zulässig.

b) Fassadengestaltung

– Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.2 NEBENANLAGEN

a) Dachform/ Dachdeckung

– Zulässig ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

b) Fassadengestaltung

– Nebenanlagen sind mit Holz, Holzwerkstoffen oder vergleichbaren Plattenwerkstoffen (z.B. mineralisch gebundene Flachpressplatten, Faserzementtafeln) zu verkleiden.

2.3 ZAHL DER STELLPLÄTZE
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang ersetzt. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen.

2.4 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Befestigung von Stellplätzen und Zuwegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig zu herzustellen.

2.5 GRUNDSTÜCKSBEGRÜNUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a) Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen 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) Bei der unterbauten Fläche (Tiefgarage TGa) sowie bei der überdeckten Tiefgaragenzufahrt (TGa-2) sind die Dachflächen mit Ausnahme von Wegen, Platzflächen und Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm als Pflanzflächen auszuführen und zu begrünen. Im Bereich von Strauchpflanzungen muss die Substratstärke mindestens 40 cm betragen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.6 EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig (Arten siehe Artenlisten in Anlage 1). Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

Geländeböschungen zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke bzw. zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Tiefgaragen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

2.8 LEITUNGEN UND STRASSENBELEUCHTUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

a) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Stark- und Schwachstromleitungen, Telefonleitungen, Leitungen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sowie zur digitalen Datenübertragung) sind unterirdisch zu verkabeln.

b) Straßenbeleuchtung (Mast und Leuchte samt Zuleitung) ist auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

2.9 ANTENNEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

a) Die privaten Haushalte sind an die Erdkabel für Rundfunk- und Fernsehempfang anzuschließen.

b) Sofern darüber hinaus Satellitenempfangsanlagen notwendig werden, ist pro Gebäude maximal eine Außenantenne zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist vor Einreichung der Baugesuchs- bzw. der Kenntnisgabeverfahrensunterlagen einvernehmlich mit dem Technischen Rathaus (Bauberatung) der Stadt Tettnang abzustimmen.

Jeder Bauvorlage ist ein Freianlagenplan beizufügen mit folgenden Aussagen: Lage, Zufahrt und Oberfläche von Stellplätzen, die Baumarten und -standorte und die sonstigen Pflanzflächen mit ihrer vorgesehenen Bepflanzung und Angaben zu Verlauf, Höhe und Art der Einfriedungen; Ableitung des Dachwassers und des unbedenklichen Oberflächenwassers.

3.2 Zur Prüfung der Gebäudehöhen sind den Bauvorlagen mindestens zwei Schnitte incl. der angrenzenden Straßen entlang des Hausgrundes mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs und der geplanten Erdgeschossrohfußbodenhöhe beizufügen.

3.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen stellen den vorgefundenen Bestand dar und sind nur informativ zu verstehen.

3.4 Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis (untere Wasserbehörde) anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Wasserregulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3.5 Die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart teilt hierzu im Schreiben vom 29.08.2016 mit:

Aus dem Bereich des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor, können allerdings auch nicht ausgeschlossen werden.

Da bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig.

Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, werden zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Sondagen empfohlen, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag der modernen Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Kommt es aufgrund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Anschrift wie oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.6 Grünordnerische Hinweise:

3.6.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

3.6.2 Beleuchtung

Das Gebiet befindet sich in der Nähe zum Breitenrainbach. Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können z.B. durch die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

3.6.3 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.

3.7 Bei den Ausfahrten aus den Tiefgaragen ist auf ausreichende Sichtbeziehungen bezüglich Gehweg und Fahrbahn zu achten. Gehwege dürfen von Kindern mit Fahrrädern bis zum 10. Lebensjahr genutzt werden. Durch Ausfahrten ohne ausreichende Sichtbeziehungen entstehen entsprechende Gefährdungssituationen.

3.8 Der Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental teilt im Schreiben vom 15.07.2016 folgende Hinweise mit:

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist bei Konkretisierung des Vorhabens hinsichtlich der benötigten Menge zu prüfen.

Für das Grundstück sind teilweise bereits Hausanschlüsse vor längerer Zeit hergestellt worden. Es wird bezweifelt, ob diese für das konkrete Vorhaben genutzt werden können. Auch dies ist im Rahmen der Detailplanung zu prüfen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Falle eines Nicht-Benutzens aus Hygienegründen ein kostenpflichtiger Rückbau durch den Vorhabenträger erfolgen muss.

Der Vorhabenträger wird gebeten, die konkrete Planung frühzeitig mit unseren Technikern (Herrn Ehm, Herrn Reiner, Tel. 07542/403-255) abzustimmen.

3.9 Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, teilt im Schreiben vom 26.07.2016 folgende Hinweise mit:

3.9.1 Geotechnik:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Niedermoos und Lockergesteinen des Hasenweiler-Beckensedimentes.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieursbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren das LGRB als Träger öffentlicher Belange keine Fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.9.2 Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untersuchungsverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage der LGRB („http://www.lgrb-bw.de") entnommen werden.

Des weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse „http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope" (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1: Artenlisten

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

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABENBEZOGNER BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

ANLAGE 1 ZUM TEXTTEIL

ARTENLISTEN

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung für Baumpflanzungen entlang der Mastorter und der Fünfkirchener Straße sowie zur Begrünung der Freiflächen empfohlen:

Artenverwendungsliste für mittel- bis großkronige standortgerechte Baumarten z. B.:

Blumenesche	-	Fraxinus ornus
Säulenhainbuche	-	Carpinus betulus „Fastigiata"
Baumhasel	-	Corylus coplurna
Scharlachapfel	-	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	-	Oystra carpinifolia
Sumpfeiche	-	Quercus palustris

Folgende heimische, standortgerechte Gehölzarten werden zur Verwendung von Hecken und Strauchpflanzungen empfohlen, z. B.:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hasel	-	Corylus avellana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hundsrose	-	Rosa canina
Schlehe	-	Prunus spinosa

Im Bereich von Spielplätzen ist auf die Verwendung ungiftiger Arten zu achten.

Stand 3.11.2016

Alle Angaben stammen vom Büro

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern

Tel 0711 96798-0
Fax 0711 96798-33

info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

STADT TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

VORHABENTRÄGER

Horst Layer-Reiss, Tettnang

siehe nachfolgende Seiten:

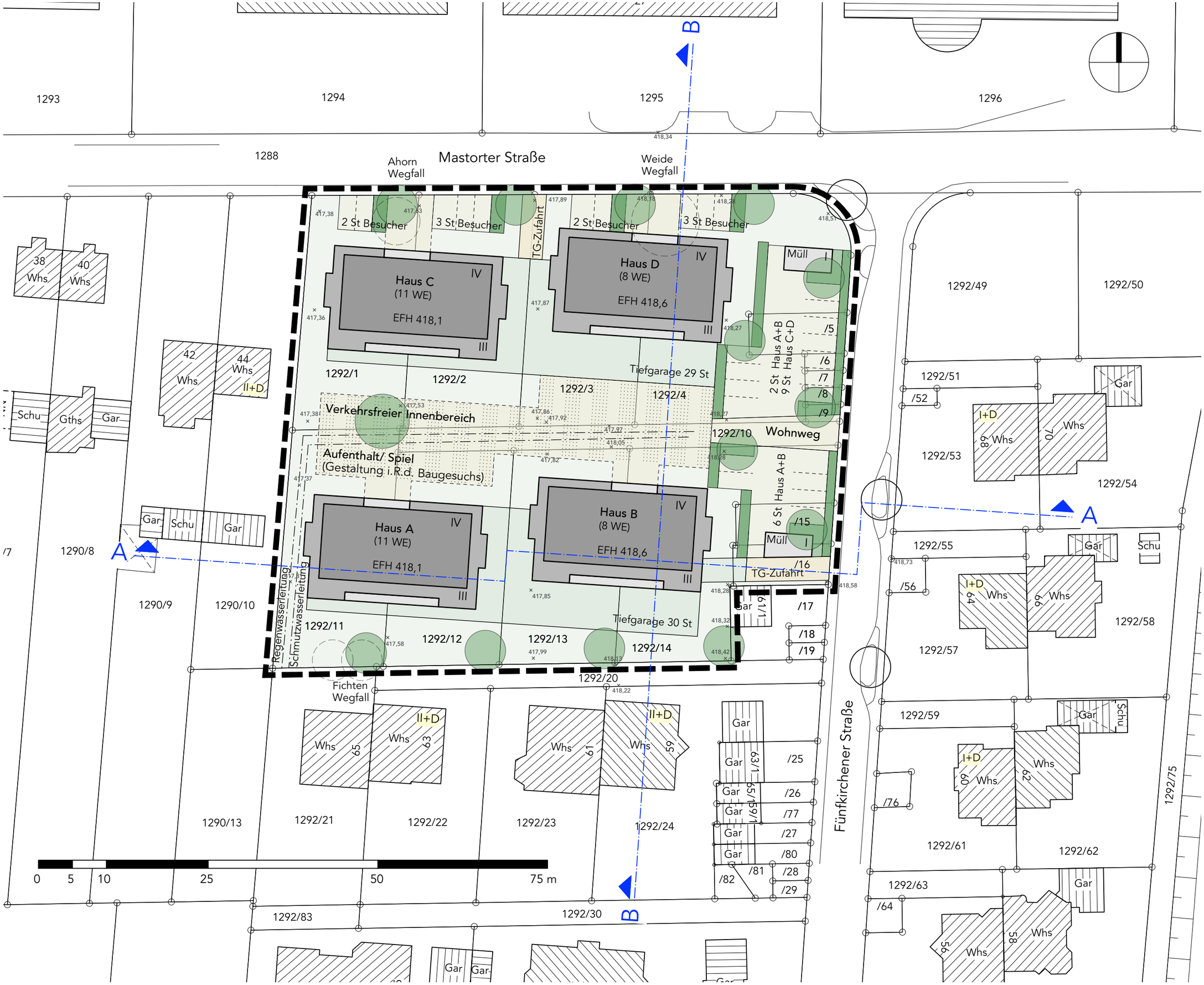
– Lageplan und Erschließung (M 1:500)

– Schnitt A: Ost-West-Schnitt (M 1:500)

– Schnitt B: Nord-Süd-Schnitt (M 1:500)

– Systemgrundriss/ Ansicht Süd (M 1:200)

– Systemgrundriss Varianten (M 1:200)



STADT
TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLAN ZUM VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

Geplante Vorhaben

Lageplan und Erschließung

M 1:500

Vorhabenträger:

Horst Layer-Reiss
Prinz-Eugen-Straße 21
88069 Tettnang

Bauleitplanung:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

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

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

3.11.2016

STADT
TETTNANG
BODENSEEKREIS

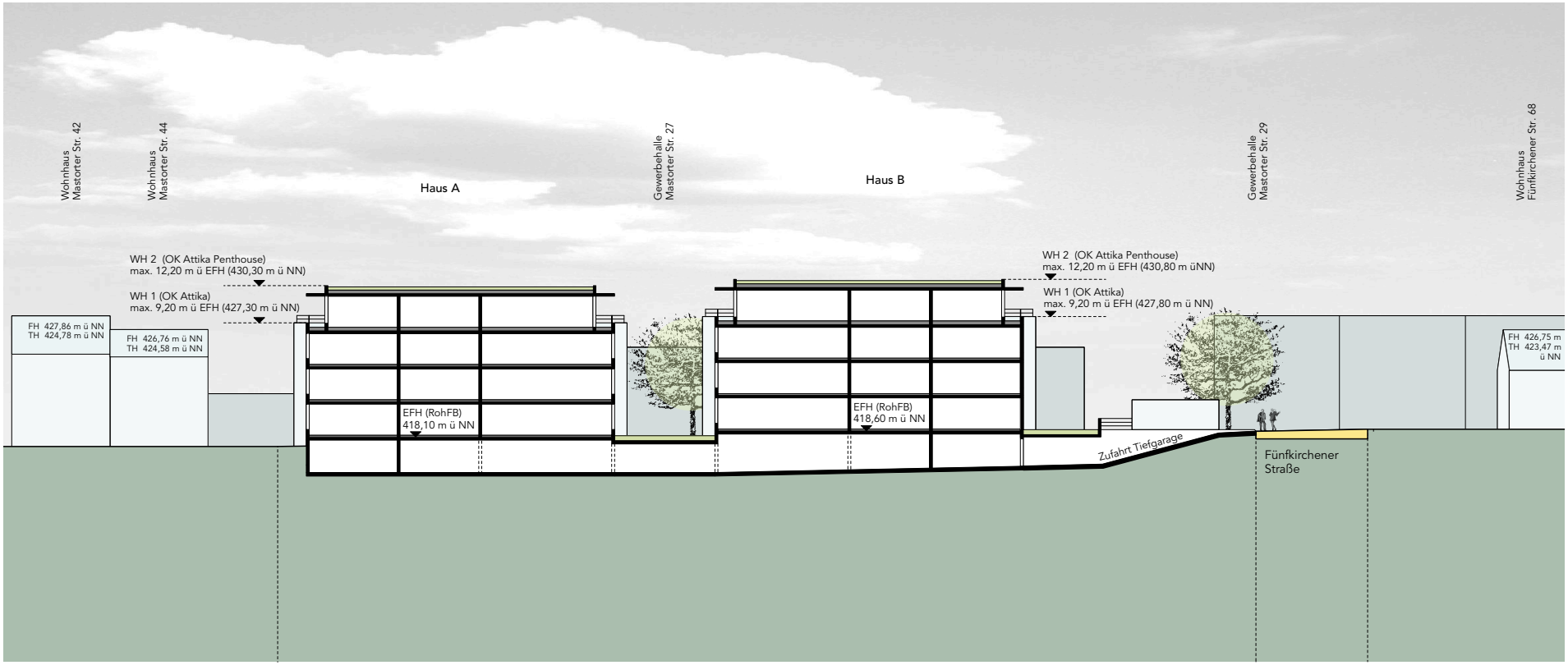
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLAN ZUM VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

Geplante Vorhaben

Schnitt A:
Ost-West-Schnitt

M 1:500



Bestehende Geländehöhen: 417,37 418,56 418,73 m ü NN

Vorhabenträger:

Horst Layer-Reiss
Prinz-Eugen-Straße 21
88069 Tettnang

Bauleitplanung:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

3.11.2016

STADT
TETTNANG
BODENSEEKREIS

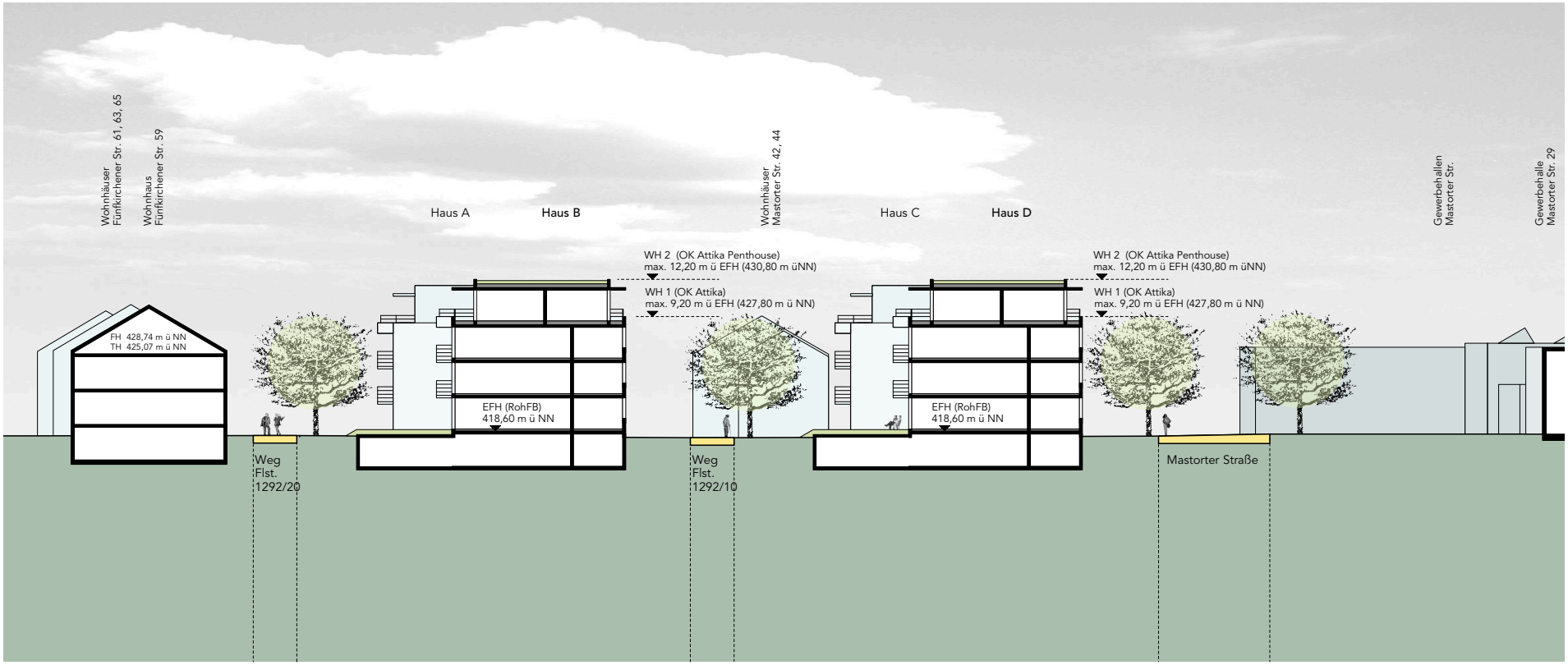
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLAN ZUM VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

Geplante Vorhaben

Schnitt B: Nord-Süd-Schnitt

M 1:500



Bestehende Geländehöhen: 418,22 418,13 418,05 417,97 418,18 418,34 m ü NN

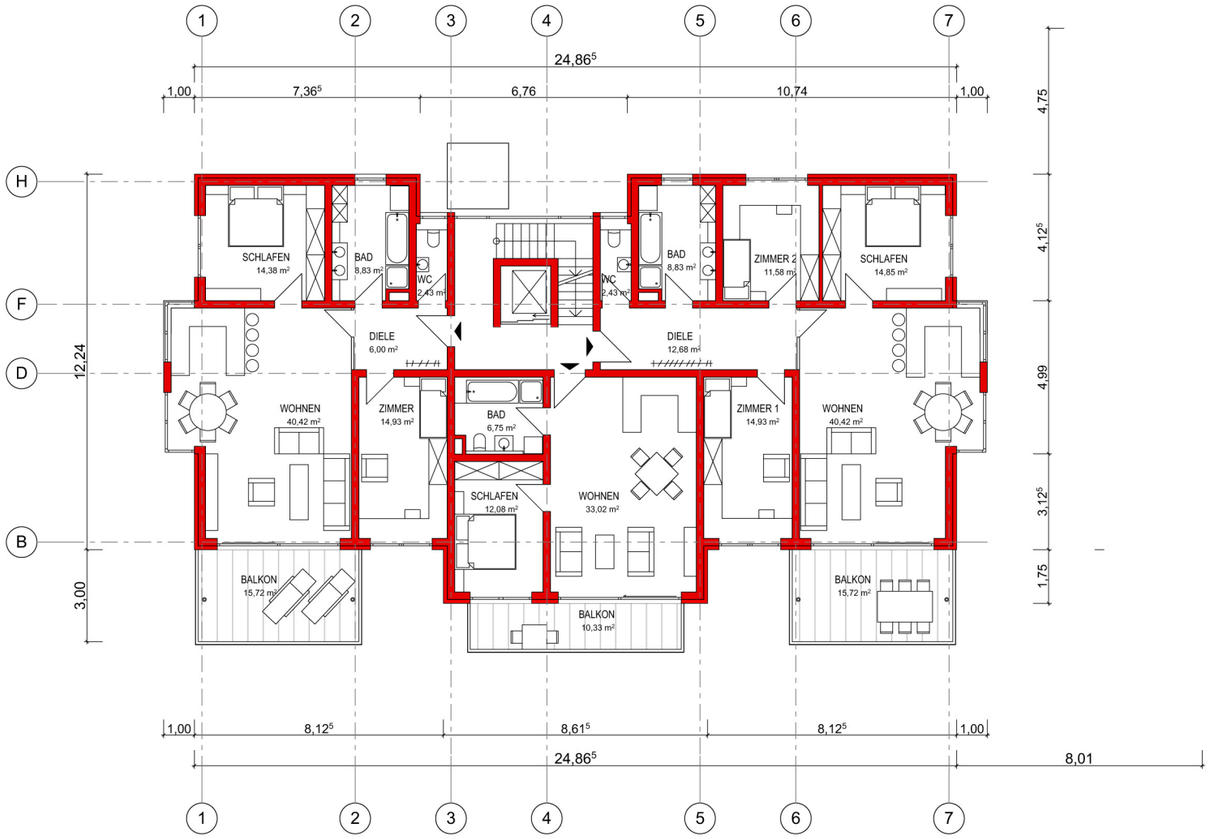
Vorhabenträger:

Horst Layer-Reiss
Prinz-Eugen-Straße 21
88069 Tettnang

Bauleitplanung:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

3.11.2016



SYSTEMGRUNDRISS HAUS A / C

HAUS A / C

STADT
TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
ZUM
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN
„FÜNFKIRCHENER
STRASSE /
MASTORTER STRASSE"

NEUBAU VON VIER MEHR-
FAMILIENHÄUSERN

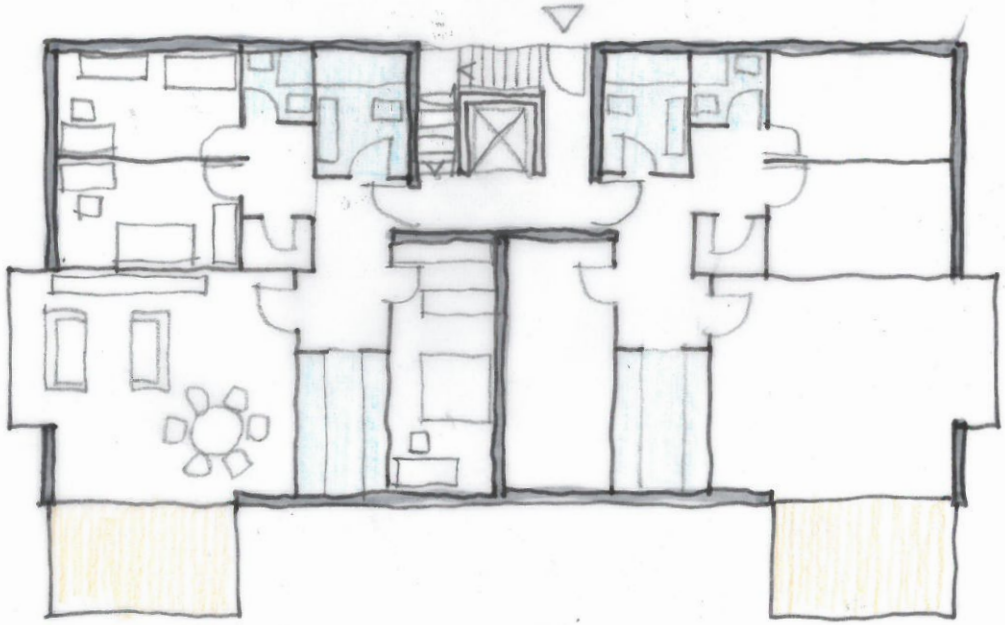
SYSTEMGRUNDRISS
ANSICHT SÜD
M 1:200

Bauherr
Horst Layer-Reiss
Prinz-Eugen-Straße 21
88069 Tettnang

Architekt:
HANS - ULRICH RENZ
Dipl. Ing.(FH) Freier Architekt
T 07543 2063 F 07543 4370
Gräbenen 38
88085 Langenargen
hansulrich.renz@gmail.com

3.11.2016

Systemgrundriss Varianten Haus B / D



STADT
TETTNANG
BODENSEEKREIS

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLAN ZUM VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE"

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern

Systemgrundriss Varianten

M 1:200

Vorhabenträger:

Horst Layer-Reiss
Prinz-Eugen-Straße 21
88069 Tettnang

Bauleitplanung:

KRISCHPARTNER
Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL
Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30
info@krischpartner.de
www.krischpartner.de

3.11.2016