

Stadt Tettng

Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

VORENTWURF
28.01.2019

ZMS-18-A014 – Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung



Auftraggeber:

Stadt Tett nang
Bürgermeister Bruno Walter
Montfortplatz 7
88069 Tett nang
Tel.: 07542-510-0
Fax: 07542-510-275
E-Mail: rathaus@tett nang.de
www.tett nang.de



Auftragnehmer:

Z&M Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Sabine Geerds
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541-38875-0
Fax: 07541-38875-19
E-Mail: info@zm-stadtentwicklung.de
www.zm-stadtentwicklung.de

Bearbeiter: Ulrike Wagner
Sabine Geerds

Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.2	Art der baulichen Nutzung	7
1.2.1	Gewerbegebiete (GE1)	7
1.2.2	Gewerbegebiete (GE2)	7
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Grundflächenzahl	8
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen	8
1.3.3	Bauweise.....	8
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
1.6	Verkehrsflächen.....	9
1.7	Behandlung von Niederschlagswasser	9
1.8	Wasserflächen	9
1.9	Hochwasserrückhaltung	9
1.10	Grünflächen	9
1.11	Pflanzgebot.....	9
1.12	Erhaltungsgebot	9
1.13	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	10
1.14	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
1.14.1	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs	10
1.14.2	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	10
1.14.3	Zuordnung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen	10
2.	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1	Dachgestaltung.....	11
2.1.1	Dachform und Dachneigung.....	11
2.1.2	Dachdeckung	11
2.1.3	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien	11
2.1.4	Dachaufbauten und -einschnitte.....	11
2.2	Fassadengestaltung	12
2.3	Werbeanlagen	12
2.4	Außengestaltung	12

2.4.1	Gestaltung unbebauter Flächen	12
2.4.2	Einfriedungen	12
2.5	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke.....	12
3.	Nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Wasserschutzgebiete.....	13
4.	Hinweise	14
4.1	Denkmalschutz	14
4.2	Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser.....	14
4.3	Bodenschutz	14
4.4	Nachbarschutz	14
4.5	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz.....	14
4.6	Vogelschlag an Glas	15
5.	Anhang	17
5.1	Pflanzliste.....	17
5.1.1	Pflanzliste I.....	17
5.1.2	Pflanzliste II.....	17



Stadt T E T T N A N G

Satzung

über den Bebauungsplan

Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen vom

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom
- 2) Umweltbericht vom ...
- 3) Schallschutzgutachten vom ...

§ 3

Inkrafttreten

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

Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberlangnau Süd, 1. Änderung und Erweiterung“ wird der bislang gültige Bebauungsplan im Überlagerungsbereich aufgehoben.

(Tett nang, _____)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 D. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (Gbl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m. W. v. 31.11.2017

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung ist der Zeichnerische Teil vom _____.____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 8 BauNVO i.V.m.

§ 1 (5) Bau NVO

§ 1 (6) BauNVO

1.2.1 Gewerbegebiete (GE1)

- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art
 - Lagerhäuser aller Art, Lagerplätze
 - Öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nach § 1 (5) und (6) Bau NVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

§ 8 BauNVO i.V.m.

§ 1 (5) Bau NVO

§ 1 (6) BauNVO

1.2.2 Gewerbegebiete (GE2)

- Zulässig sind:
 - Lagerhäuser aller Art,
 - Lagerplätze
 - Öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nach § 1 (5) und (6) Bau NVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die Wandhöhe (WH) wird definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), hier die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss.
- Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes. Sie ist festgesetzt in Meter über NormalNull.
- Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

- Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Stellplätze, Garagen und auch Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze, Garagen und auch Carports sind im Gewerbegebiet GE1 innerhalb des Waldabstandes nicht zulässig.

- 1.6 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.7 Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB
- Wird im weiteren Verfahren betrachtet
- 1.8 Wasserflächen** § 9 (1) Nr.16 BauGB
- Die Wasserflächen des Baches sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- 1.9 Hochwasserrückhaltung** § 9 (6) BauGB
- Die Lage des Hochwasserrückhalteraums ist im zeichnerischen Teil dargestellt.
- 1.10 Grünflächen** § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Grünflächen
 - Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten
 - Innerhalb der nach Ziffer 1.9 festgesetzten Hochwasserrückhaltung ist ausschließlich eine Wiesenansaat, Rasenansaat zulässig.
 - Auf der Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
- 1.11 Pflanzgebot** §9 (1) Nr. 25a BauGB
- An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten entlang des Bachs sind 3 großkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können abweichen.
 - Die in dem zeichnerischen Teil dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ist als lockere Heckenstruktur aus gebietsheimischen Sträuchern und Gehölzen mit 5 zusätzlichen mittelkronigen Bäumen (HmB 16-18) auszuführen (siehe Pflanzlisten im Anhang). Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte können abweichen.
- 1.12 Erhaltungsgebot** §9 (1) Nr. 25b BauGB
- Die im zeichnerischen Teil als erhaltenswert festgesetzten Solitärgehölze sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten im Anhang).

1.13 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 (1) Nr.18 BauGB

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Waldflächen festgesetzt.
- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind landwirtschaftliche Flächen mit der Zweckbestimmung Grünland festgesetzt.

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

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

1.14.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

1.14.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.14.3 Zuordnung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

- Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt (§ 1a (3) BauGB). Diese Flächen werden den Eingriffsflächen zugeordnet.
- Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Eingriff				
	Baufläche	Gesamt-Erschließungsfläche		Summe
Ausgleichsmaßnahmen				
GESAMT				
		Beitragsfähige Erschließungs- fläche	Beitragsfreie Erschließungs- fläche	

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

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

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd-1. Änderung und Erweiterung“ ist der Zeichnerische Teil vom _____._____ maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Bei einer Nutzung als Dachterrasse sind auch untergeordnete Flachdachanteile zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

- Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in einem roten bis braunen Grundton einzudecken. Abweichende Farbtöne und Materialien für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Fotovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) sind zulässig.

2.1.3 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

- Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Fotovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.
- Die Anlagen sind, bei geneigten Dächern, in derselben Dachneigung wie die darunterliegende Dachfläche anzubringen.

2.1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgaupen sind als Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgaupen ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Eine Mischung von zuvor genannten Gaupenarten auf einer Dachseite ist unzulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.
- Fassadenverkleidungen mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig

2.3 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- Leuchtwerbeanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig. Sie sind stets so anzubringen und auszurichten, dass Lichtemissionen in Richtung des Waldes vermieden werden.

2.4 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

2.4.2 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind Zäune aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig
- Kleintierundurchlässige Sockel an Zäunen sind unzulässig.

2.5 Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 (3) Nr. 1 LBO

- Grundsätzlich soll das vorhandene gewachsene Gelände in seiner natürlichen Lage unverändert bleiben.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Wasserschutzgebiete

- Das Plangebiet befindet sich in dem Wasserschutzgebiet ZV Degersee – WV Halde (Zone III)
- Die Quelfassung ist außer Betrieb.

Vorabzug

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

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

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

4.2 Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), 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 (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

4.3 Bodenschutz

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

4.4 Nachbarschutz

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

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

4.5 § 39 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

4.6 Vogelschlag an Glas

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

Vorabzug

aufgestellt:

Friedrichshafen, den ____.



Auftragnehmer

anerkannt:

Tettngang, den ____.



Auftraggeber

Vorabdruck

5. Anhang

5.1 Pflanzliste

Die in den Pflanzlisten enthaltenen Gehölze sind (zumindest bedingt) überflutungstolerant.

5.1.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
u.a.	

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
u.a.	

5.1.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
u.a.	