

STADT TETTNANG BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN "SCHÄFERHOF II, 2. ÄNDERUNG"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

I. Allgemeine Angaben:

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schäferhof II, 2. Änderung“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Erlangung der Rechtskraft aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

II. Geltungsbereich:

Stadt Tettnang:

Flurstücks-Nrn.: 3170 (zu Teilen), 3215 (zu Teilen), 3399 (zu Teilen), 3405

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschriften in der Planzeichnung gemäß Nutzungsschablone.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

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

3.1 offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sich diese zum öffentlichen Straßenraum orientieren.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

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

Die nicht überbaute Grundstückfläche ist als Freianlage für die Kindertagesstätte mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen sowie Spielflächen standortgerecht gärtnerisch anzulegen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind nichtgiftige und nicht allergene Gehölze zu verwenden, wie z.B.:

Feuerahorn (*Acer ginnala*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Beerensträucher in Sorten

Als Bäume sind gebietsheimische ungiftig standortgerechte Arten mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stamm, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden, wie z.B.:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. der Anlage von Stellplätzen sind Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Für diejenigen Bäume, die durch solche Maßnahmen dennoch Schaden erleiden, oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz an etwa gleicher Stelle zu leisten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Kies, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, auszubilden.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und (soweit es der Funktion der Fläche entspricht) wasserdurchlässig auszuführen.

3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Bestimmungen zu den erforderlichen Abstandsflächen richten sich nach § 5 LBO.

C HINWEISE

1 Beachtung Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Friedrichshafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen.

Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u.ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, können die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches überschreiten. Dazu bedürfen sie einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

Ein aktuelles Antragsformular auf luftrechtliche Genehmigung findet sich im Internet unter „service-bw.de“ nach Eingabe des Suchbegriffes „Luftfahrthindernisse“ unter der Überschrift „Verfahrensablauf“.

Der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen wird nicht tangiert.

AM XX.XX.XXXX ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Tettnang, den

.....
Bruno Walter, Bürgermeister

Stadt Tettnang
Planen und Bauen
Stadtplanung
Montfortplatz 7
88069 Tettnang