



**meixnergeerds®**  
Stadtentwicklung

Stadt Tettnang

Bebauungsplan Oberlangnau Süd  
1. Änderung und Erweiterung

Textlicher Teil mit

## **PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

15.10.2019



**meixnergeerds** Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**MGS-18-A013 – 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](mailto:rathaus@tett nang.de)  
[www.tett nang.de](http://www.tett nang.de)



**Auftragnehmer:**

meixnergeerds  
Stadtentwicklung GmbH  
Sabine Geerds  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541-38875-0  
Fax: 07541-38875-19  
E-Mail: [info@meixnergeerds-stadtentwicklung.de](mailto:info@meixnergeerds-stadtentwicklung.de)  
[www.meixnergeerds-stadtentwicklung.de](http://www.meixnergeerds-stadtentwicklung.de)

Bearbeiter:

**Thorsten Reber**  
M.Sc. Stadt- und Regionalforschung

meixnergeerds  
Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
1.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
1.2.1	Gewerbegebiete (GE1) .....	8
1.2.2	Gewerbegebiete (GE2) .....	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
1.3.1	Grundflächenzahl .....	9
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen .....	9
1.3.3	Bauweise.....	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	9
1.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen, hier: Gewässerrandstreifen .....	10
1.7	Verkehrsflächen.....	10
§ 9 (1) Nr. 11	BauGB .....	10
1.8	Behandlung von Niederschlagswasser .....	10
1.9	Wasserflächen .....	10
1.10	Hochwasserrückhaltung .....	10
1.11	Private Grünflächen.....	10
1.12	Pflanzgebot.....	11
1.13	Erhaltungsgebot .....	11
1.14	Flächen für die Landwirtschaft .....	11
1.15	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
1.15.1	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.....	11
1.15.2	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs .....	12
1.16	Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen.....	12
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
2.1	Dachgestaltung.....	14
2.1.1	Dachform und Dachneigung.....	14
2.1.2	Dachdeckung .....	14
2.1.3	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien .....	14
2.1.4	Dachaufbauten und -einschnitte.....	14
2.2	Fassadengestaltung .....	15

2.3	Werbeanlagen .....	15
2.4	Außengestaltung .....	15
2.4.1	Gestaltung un bebauter Flächen .....	15
2.4.2	Einfriedungen .....	15
2.5	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke.....	15
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Wasserschutzgebiete.....	16
<b>4.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
4.1	Denkmalschutz .....	17
4.2	Geotechnik .....	17
4.3	Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser.....	17
4.4	Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser.....	17
4.5	Bodenschutz .....	18
4.6	Nachbarschutz .....	18
4.7	Brandschutz .....	18
4.8	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz.....	19
4.9	Schallschutz .....	19
<b>5.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>21</b>
5.1	Pflanzliste.....	21
5.1.1	Pflanzliste I.....	21
5.1.2	Pflanzliste II.....	21



## **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 ....
- 3) Hochwasserkonzeption nach Wasserhaushaltsgesetz, Erläuterungsbericht mit Lageplan, RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH, 29.11.2018

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom 15.10.2019
- 2) Umweltbericht vom 15.10.2019
- 3) Schallschutzgutachten vom 15.10.2019

### **§ 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, \_\_\_\_\_)

#### § 4

#### **Ausfertigungen**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 15.10.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.12.2019 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

---

(Tettngang, \_\_\_\_\_)

## 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)
- **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)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- **§ 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 21.05.2019 (GBl. S.101)
- **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 21.11.17 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m. W. v. 31.11.17
- **Verordnung** des Landratsamts Bodenseekreis über die Festsetzung: eines Wasserschutzgebiets für die Quelfassung „Halde“ der Wasserversorgungsgenossenschaft Oberlangnau vom 16. April 1969

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan Oberlangnau Süd – 1. Änderung und Erweiterung ist der Zeichnerische Teil vom 15.10.2019 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.

### **1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO  
§ 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.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Stellplätze, Garagen und auch Carports innerhalb von Grünflächen sind unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und auch Carports sind im Gewerbegebiet GE1 innerhalb des Waldabstandes nicht zulässig.

**1.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen, hier: Gewässerrandstreifen** § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhalten Flächen ist abseits der Anlage eines des Hochwasser-Rückhalteraumes nicht zulässig.
- Es dürfen keine standortfremden Gehölze gepflanzt oder bestehende Grünflächen umgebrochen werden.

**1.7 Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.8 Behandlung von Niederschlagswasser** § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Das im Gewerbegebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Erdüberdeckung) zu versickern.
- Falls eine Versickerung in den Untergrund nicht möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm) gefiltert in den Oberlangnauer Bach einzuleiten.
- Ein unfiltrierter Notüberlauf an den Oberlangnauer Bach ist zulässig.
- Die Entwässerungsplanung hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.

**1.9 Wasserflächen** § 9 (1) Nr.16 BauGB

- Die Wasserflächen des Baches sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

**1.10 Hochwasserrückhaltung** § 9 (6) BauGB

- Die Lage des Hochwasserrückhalteraumes ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.11 Private Grünflächen** § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Private Grünflächen
  - Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten
  - Innerhalb der nach Ziffer 1.10 festgesetzten Hochwasserrückhaltung ist ausschließlich eine Wiesenansaat, Rasenansaat zulässig.
  - Auf den Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

- Bei Pflanzungen dürfen feuerbrandanfällige Arten nicht verwendet werden.

### **1.12 Pflanzgebot**

§9 (1) Nr. 25a BauGB

- An dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang). Der im zeichnerischen Teil dargestellte Standort kann um bis zu 5m 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 um bis zu 5m abweichen.
- Bei Pflanzungen dürfen feuerbrandanfällige Arten nicht verwendet werden.

### **1.13 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 (siehe Pflanzlisten im Anhang).
- Bei Pflanzungen dürfen feuerbrandanfällige Arten nicht verwendet werden.
- Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- Für einen dauerhaften Erhalt des Bestands sind regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen.

### **1.14 Flächen für die Landwirtschaft**

§ 9 (1) Nr.18 BauGB

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

### **1.15 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

#### **1.15.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs**

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, 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 Leuchtyp ist geschlossen auszugestalten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ebenfalls entsprechend den o.g. Angaben insektenverträglich zu gestalten.

- 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.

#### **1.15.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs**

- **Umwandlung einer Fettwiese in eine artenreiche Feuchtwiese mit gewässerbegleitender Hochstaudenflur**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche umfasst ca. 0,12 ha. Ausgangsbiotop ist eine Fettwiese mittlerer Standorte mit mäßiger Artenvielfalt (21-28 Arten pro 25 m<sup>2</sup>).

Als Zielbiotop ist eine artenreiche Feuchtwiese mit einer blütenreichen gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entlang des Baches zu entwickeln. Hierfür ist im äußeren Gewässerstrandstreifen (7-10 m Abstand zum Gewässer) ein 5 m breiter Streifen des Bodens zu grubbern und abzufräsen. Dabei sind die Graswurzeln mindestens zu 70% zu zerstören. So entsteht eine Schwarzbrache, auf die Saatgut auszubringen ist. Als Saatgut ist hier und auf den übrigen Flächen eine Mischung für feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen (z.B. Ufermischung in Kombination mit der Mischung für Feuchtwiesen, Rieger-Hofmann) zu verwenden. Die Ansaat ist im Spätsommer mit einer Ansaatstärke von 2g/m<sup>2</sup> durchzuführen.

Die Flächen entlang des Baches (5m-Streifen) sind 1 x jährlich abschnittsweise zu mähen, so dass im Herbst Altgras-/Staudenbereiche stehen bleiben (ca. 30 % der Fläche) mit Abfuhr des Mahdgutes.

Die übrigen Flächen sind 2x jährlich zu mähen, mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Düngung ist nicht zulässig. In den ersten drei Jahren ist ein Monitoring der Flächen erforderlich, ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen.

#### **1.16 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen**

§ 9 (1) Nr.25a sowie § 9 (1a) Satz 2  
BauGB i.V.m. § 1a (3) Bau GB

- **Pflanzung von 5 großkronigen Bäumen auf Flurstück 235/4**  
Auf dem als Weidefläche genutzten Flurstück 235/4 nördlich des Plangebietes sind 5 großkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang) und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzungen dürfen feuerbrandanfällige Arten nicht verwendet werden.  
Die Maßnahme Pflanzung von 5 großkronigen Bäumen auf Flurstück 235/4 der Gemarkung Oberlangnau wird dem Eingriff zugeordnet.
- **Abbuchung von 31.588 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Tettngang: Ausgleichsmaßnahme Nr. 24 „Tannau Blumenwiese“**

Die Ökokonto-Maßnahme Nr. 24 „Tannau Blumenwiese“ auf dem Flurstück Nr. 74 auf Gemarkung Tannau mit 8.450 m<sup>2</sup> wird dem Eingriff zugeordnet.

## 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Oberlangnau Süd-1. Änderung und Erweiterung“ ist der Zeichnerische Teil vom 15.10.2019 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.
- Für untergeordnete bauliche Anlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

##### 2.1.2 Dachdeckung

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

##### 2.1.3 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

- Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.
- Die Anlagen sind, bei geeigneten 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.

## **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.
- Zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Die Beleuchtung ist zu konzentrieren und es ist möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

## **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**

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

## **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.
- Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. insbesondere ist bei allen Grabungen die untere Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen (§4 Nr.3 Satz 1 der WSG-VO).

## **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 Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktales nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **4.2 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.3 Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser**

Im Bereich der Sedimente der Illmensee-Formation liegt das Plangebiet an und teilweise in einem Hangfuß welcher nach der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte als Rutschung ausgewiesen wird. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte im Bereich des Rutschgebietes von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

### **4.4 Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) und die Durchführung einer Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

#### **4.5 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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 Brandschutz**

Die Feuerwehr Tettngang (Abteilung Stadt) verfügt zwar über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug, kann dieses aber auf Grund der geographischen Entfernung nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen zur Menschenrettung bis zu deren technischen Einsatzgrenzen zum Einsatz bringen. Die Abteilung Langnau der FW Tettngang kann tragbare Leitern bis zu deren Einsatzgrenzen innerhalb der fachtechnischen Zeit in Einsatz bringen. Insofern kann der zweite Rettungsweg nach LBO nicht über dieses Hubrettungsfahrzeug bis zu den sich aus den Rettungsraten ergebenden Grenzen gestellt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Abhängigkeit der Nutzung und Personenzahlen kann ein zweiter baulicher Rettungsweg der den Anforderungen des § 11 LBOAVO bzw. der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht, gefordert werden. Für Sonderbauten und in Abhängigkeit der Nutzung kann die Forderung nach weiteren baulichen Rettungswegen entstehen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten der Brandschutzdienststelle eine entsprechende Stellungnahme zu den jeweiligen Bauvorhaben, auf Aufforderung, erfolgen. Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Garagenverordnung sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

#### **4.8 § 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.

#### **4.9 Schallschutz**

Die Schalltechnische Untersuchung vom 22.01.2019 ist gem. § 2 der Satzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der darin getroffenen Annahmen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

aufgestellt:  
Friedrichshafen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_



---

Sabine Geerds, Geschäftsführerin

Tettngang, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_



---

Bruno Walter, Bürgermeister

## 5. Anhang

### 5.1 Pflanzliste

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

#### 5.1.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)

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

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

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

#### 5.1.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

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