



Stadt Tett nang
Bodenseekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „**Ackermannsiedlung**“

Textliche Festsetzungen im Entwurf

Vorhabenträger	Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH Competence Park Friedrichshafen Otto-Lilienthal-Straße 2 88046 Friedrichshafen CMI GmbH Langenarger Straße 67 88096 Tett nang
Planverfasser	Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB Gartenstraße 20 89077 Ulm
Erstellt am	12.03.2021
Stand	Auslegung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728, 1793)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA I-III Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 z.B. 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im WA I und WA II durch die Grundfläche von privaten Erschließungs- und Terrassenflächen und durch die Grundfläche von Kellerräumen und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

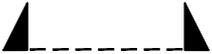
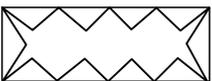
1.2.3 z.B. 1,5 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.4 z.B. IV maximale Anzahl der Vollgeschosse

1.2.5 z.B. OK = 12,95 maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden)

1.2.5.1 Die Oberkante (OK) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).

1.2.5.2 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m überschritten werden.

- 1.2.6 z.B. TH = 7,10 maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden)
- 1.2.6.1 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenkannte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.2.6.2 Wird im WA III die Dachform des Flachdachs gewählt, so gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) als Oberkannte (OK) des Baukörpers (siehe 1.2.5.1).
- 1.3 HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- 1.3.1 EFH = 431,30 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden)
- 1.3.2 Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) bestimmt. Die jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhen sind in den Baufeldern mittels Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe darf um maximal 0,30 m über- oder unterschritten werden.
- 1.4 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.4.1 o offene Bauweise
- 1.4.2 a abweichende Bauweise: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der Baukörper definiert.
- 1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.5.1  Baugrenze
- 1.5.1.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer und Lichtschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6.1 Im WA I sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und technische Anlagen der Tiefgaragen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Im WA II und WA III sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.
- 1.6.2  Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume
- 1.6.2.1 Im WA I sind Tiefgaragen und Kellerräume nur innerhalb der Baufenster oder in den dargestellten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Zusammenhang mit der Tiefgarage benötigten Rettungswege und Entlüftungsschächte, diese sind auch außerhalb der dargestellten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind im WA I nicht zulässig.
- 1.6.3 Im WA II und WA III sind oberirdische Garagen und Carports zulässig.
- 1.6.4  Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
- 1.6.5  Flächen für oberirdische Stellplätze
- 1.7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
- 1.7.1  Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

1.7.2 Anbauverbot
Die entlang der Bundesstraße L 333 liegenden Flächen sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 22 FStrG) und einsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, von Hochbauten jeder Art und von Werbeanlagen freizuhalten.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.8.1  öffentliche Verkehrsfläche

1.8.2  öffentlicher Geh- und Radweg

1.8.2.1 Die Darstellung der Gliederung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich und unverbindlich.

1.8.3  private Verkehrsfläche

1.8.4  Gehwege auf privaten Flächen

1.8.4.1 Die festgesetzten Gehwege auf privaten Flächen können zur Anpassung an die örtliche Situation in Lage und Verlauf verändert werden.

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

1.9.1  Flächen zur Speicherung und Versickerung von Oberflächenwasser

1.9.1.1 Die festgesetzte Fläche zur Speicherung und Versickerung von Oberflächenwasser kann zur Anpassung an die örtliche Situation in Lage und Größe verändert werden.

1.9.2 Die Speicherung, Versicherung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt gemäß der Entwässerungskonzeption des Büros Rapp+Schmid Infrastrukturplanung GmbH. Das Konzept Nr. 20-140-TT ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.9.3 Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Porensteinen zu befestigen.

1.10 GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLÄTZE
(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.10.1  private Grünfläche

1.10.2  Spielplatz

1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr 21 und Abs. 6 BauGB)

1.11.1 Die privaten Verkehrsflächen gemäß 1.8.3 werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Gehwege auf privaten Flächen gemäß 1.8.4 werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

1.11.2  Fläche mit Leitungsrecht

1.12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.12.1  Anpflanzung von Bäumen:
Die Baumstandorte können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

1.12.2 Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume: Pflanzengröße: H, 4xv, aewSt, mDb, 18/20 - 20/25

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche

Obstbäume: Pflanzengröße: H, 3xv, aewSt, mDb, 14/16

Äpfel:

- Zierapfel
- Martens Gravensteiner
- Roter Boskop

Birnen:

- Zierbirne
- Doppelte Philipps
- Herzogin Elsa

Steinobst:

- Zierkirsche
- Kirsche

1.12.3 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratstärke von mind. 30 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Substratstärke auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

1.12.4 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

1.13 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN

1.13.1 Zur Vermeidung von Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Die Rodung der Gehölze ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.14 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 Nr. 25 BauGB)

1.14.1 Das Gutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 16.03.2021 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.14.2 Die zugrunde zu legenden Außenpegel, die Grundlage für die Lärmpegelbereiche und das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade können der schalltechnischen Untersuchung 2/II/21 vom 16.03.2021 entnommen werden.

1.14.3 Das erforderliche Schalldämmmaß der Anbauteile in nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen. Die DIN-Norm ist archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt oder kann beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

1.15 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.15.2  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.15.3  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

1.15.4 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan samt Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.16 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	-
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO-BW)

2.1 DACHFORM

2.1.1 FD Flachdach

2.1.2 SD Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 40°

2.1.2 PD Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 25°

2.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2 Einfriedungen nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Dahinterliegende Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

2.2.3 Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind vorrangig folgende Gehölze zu verwenden:

Pflanzengröße: iC, 100/125

Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gefüllter Schneeball
Lavandula angustifolia	Lavendel
Syringa	Flieder
Hydrangea	Hortensie

2.3 MÜLLBEHÄLTER

2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder in den dafür vorgesehenen baulichen Anlagen unterzubringen.

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Soweit möglich ist bautechnisch geeignetes Aushubmaterial am Standort materialspezifisch (Oberboden, Unterboden und Untergrund) für Grünflächen und Geländemodellierungen wieder einzusetzen. Hierfür ist eine iterative Anpassung der Höhenverhältnisse am Standort zu prüfen, um möglichst die Aushubmenge insgesamt und das abzufahrende Material zu minimieren. Nicht verwertbares Aushubmaterial ist bei Rekultivierungsmaßnahmen in umliegenden Kiesgruben (z. B. Tettninger Wald, Tettngang-Biggenmoos, Grube Kögl Ravensburg, Grube Knollengraben Ravensburg, Gruben bei Rossberg) anzuliefern.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist ein Bodenschutzkonzept für den sachgerechten Umgang der anfallenden Materialien zu erstellen und die Baumaßnahme mit einer bodenkundlichen Baubegleitung zu realisieren.

3.2 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DSchG)

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 KAMPFMITTEL

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein potenzieller Sprengtrichter vermerkt, der 1945 verfüllt wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass im östlichen Plangebiet noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sein können. Für den Verdachtsbereich im östlichen Plangebiet wird deshalb empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen weitere Erkundungen durchzuführen.

3.4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mitdauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-(Hang-)wasser eine Umläufigkeit unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Löschwasser oder von Flüssigkeiten, die von dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG). Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3.5 ALTLASTEN

Für das Plangebiet wurde vom Büro HPC, Ravensburg eine orientierende Untergrunduntersuchung hinsichtlich Schichtaufbau und entsorgungsrelevanter Schadstoffe durchgeführt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Aushubmassen mit entsorgungsrelevanten Schadstoffen zu rechnen ist. Aufgrund der ermittelten entsorgungsrelevanten Schadstoffverunreinigungen ist eine schicht- und materialspezifische Separierung der anfallenden Materialien und eine den Schadstoffgehalten entsprechende Entsorgung zu veranlassen.

3.6 ABWASSER

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.

3.7 LUFTRECHTLICHER HINWEIS

Auf Grund der Nähe zum Flughafen Friedrichshafen bedürfen bei der Baudurchführung zum Einsatz kommende Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. Baugeräte mit einer Höhe von mehr als 25 m über Grund einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).