

---

## **Begründung**

gemäß § 9(8) BauGB

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „VauDe Fabrikverkauf Obereisenbach“**

und gemäß § 74(7) LBO

### **zu den Örtlichen Bauvorschriften**

#### **Inhaltsübersicht:**

#### **1. Allgemeines**

- 1.1. Rechtsgrundlagen
- 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.4. Einfügen in die übergeordnete Planung

#### **2. Planinhalt**

- 2.1. Plangebiet, heutige Nutzung
- 2.2. Gliederung des Geltungsbereich
- 2.3. Städtebauliches Konzept
- 2.4. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Erschließung

#### **3. Zusammenfassung des Umweltberichts**

#### **4. Maßnahmen**

- 4.1. Bodenordnung
- 4.2. Grundsätze für soziale Maßnahmen
- 4.3. Kosten

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**



## 1. Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995, letzte berücksichtigte Änderung § 43, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. S 582), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04. Mai 2009

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Lageplan vom 05. Februar 2010.

Die Flurstücke 1223/2  
1199, Siggenweiler Straße  
1196/3 Teilfläche  
1222/1 Teilfläche

in Tettngang-Obereisenbach werden überplant.

Das Plangebiet umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,23 ha.

### 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Planziele

Die Fa. VAUDE Sport GmbH & Co.KG betreibt auf dem Grundstück 1223/2 einen Fabrikverkauf. Auf den unter 1.2 aufgeführten Flächen werden Flächen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Fabrikverkaufs, sowie Parkierungs- und Erschließungsflächen ausgewiesen.

Ziel des Vorhabens ist eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen für die Produkte der Fa. VAUDE, sowie eine geregelte Parkierung für die überregional anreisenden Kunden.

Das Plangebiet liegt im Aussenbereich. Eine Privilegierung für das Bauvorhaben im Sinne des BauGB ist nicht gegeben.

Abstand zum Gewässer „Bollenbach“ im Wassergraben wird in ausreichendem Maß eingehalten.

Durch die Herstellung der Parkierungsflächen ist der „Schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ betroffen.

Die städtebauliche Ziele der Stadt Tettngang sind wie folgt beschrieben:

1. Eine angemessene Erweiterung der Fabrikverkaufsflächen der Fa. VAUDE soll ermöglicht werden.
2. Parkierungsflächen sollen in ausreichendem Maß mit geregelter Verkehrsführung und Erschließung hergestellt werden können.
3. Ein eindeutiges Planungsrecht zur Sicherung des Gewerbebetriebes soll unter Würdigung der vorhandenen hochwertigen Schutzbereiche geschaffen werden.
4. Klärung bzw. Korrektur des Verlaufs der Schutzgebietsgrenzen.

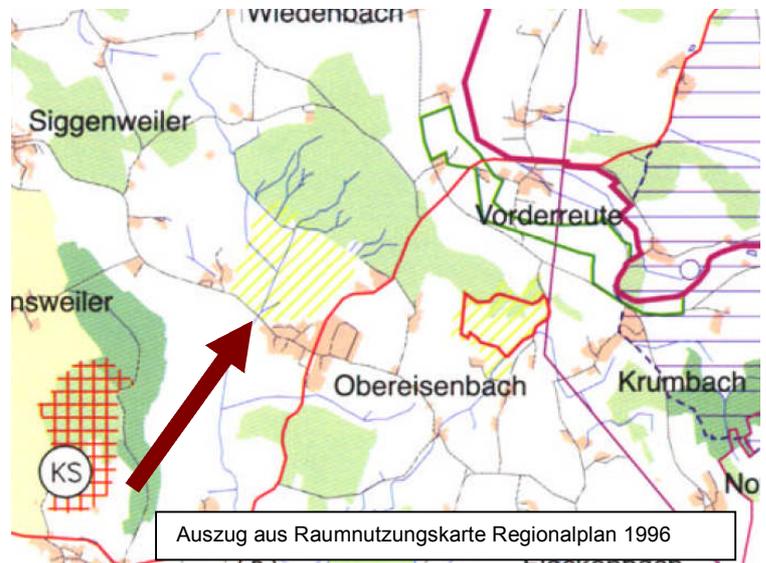
5. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig um hier gemäß den Zielen der Stadt eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

#### 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

##### 1.4.1 Regionalplanung

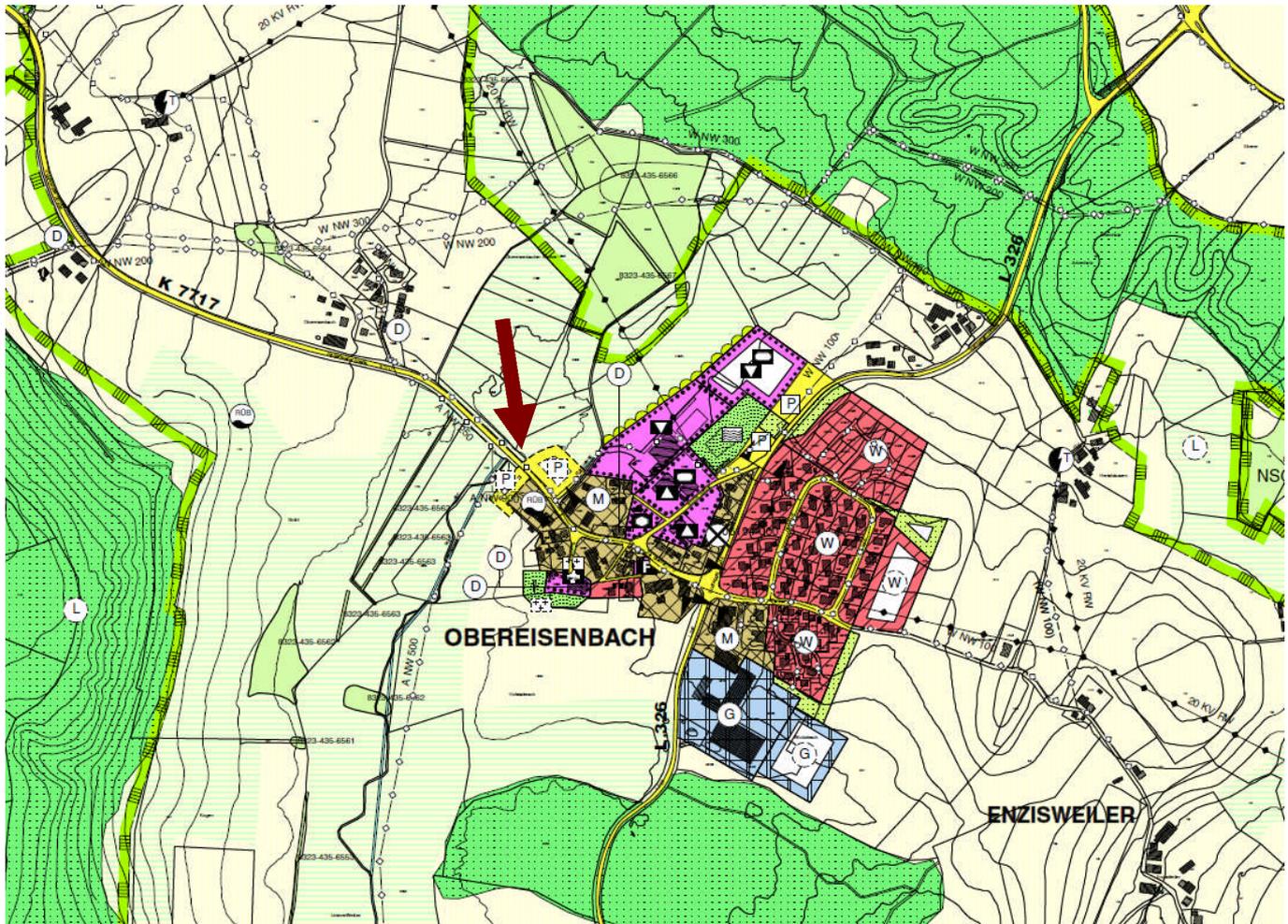
Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der „Regionale Grünzug“ ist im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden bzw. ausgespart.

Nördlich der Siggenweiler Straße wird ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich berührt. Sofern keine Bebauung mit Hochbauten erfolgt und eine Eingrünung vorgenommen wird, besteht kein Zielkonflikt (RVBO s. Protokoll vom 06.11.2009)



##### 1.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Parkplätze Planung dar, die Siggenweiler Straße ist als Verkehrsstraße dargestellt, das vorhandene Gebäude Fabrikverkauf VAUDE mit Freiflächen als Mischgebiet. Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan VGG Tettngang - Neukirch 2. Fortschreibung Zieljahr 2020

## 2. Planinhalt

### 2.1 Plangebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Obereisenbach südlich und nördlich der Siggenweiler Straße (K 7717). Topografisch ist das Gebiet weitgehend eben.

### 2.2 Gliederung des Geltungsbereich

Das Gesamtgebiet umfasst ca. 1,02 ha.

Planung	Mischgebiet	ca. 0,36 ha	35,3 %
	Private Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha	31,4 %
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha	4,9 %
	Private Grünflächen	ca. 0,29 ha	28,4 %
	gesamt	ca. 1,02 ha	100,0 %

### 2.3 Städtebauliches Konzept

Aufgrund des hohen Besucheraufkommens während der eingeschränkten Öffnungszeiten des Fabrikverkaufs plant die Fa. VAUDE die Neuordnung der Stellplatzsituation des Fabrikverkaufs in Obereisenbach. Zusätzlich zu den Stellplätzen südlich der Siggenweiler Straße sollen nördlich der Siggenweiler Straße am Ortsrand neue Parkplätze entstehen. Weiterhin wird die Möglichkeit vorgesehen, das Gebäude des Fabrikverkaufs bei Bedarf angemessen zu erweitern.

Ein Ortsentwicklungskonzept für Obereisenbach ist derzeit in Bearbeitung und integriert die geplante Entwicklung im Bereich des Fabrikverkaufs (Büro Sieber, Lindau).

#### Grünordnungskonzept

Das Vorhaben stellt wegen seiner einsehbaren Lage am westlichen Ortseingang von Obereisenbach besonderen Anforderungen an die gestalterische Einbindung in die Landschaft. Wesentliche landschaftliche Qualitäten und Empfindlichkeiten des Plangebietes bestehen in der Lage am Ortsrand und der Fernwirkung auf einer leichten Geländeerhebung vor der denkmalgeschützten Kirche in der Bollenbachniederung. Die topografische Situation wird bei der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude berücksichtigt.

Die Lage am Bollenbach in der Nähe des FFH-Gebiets wurde bereits bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches insoweit berücksichtigt, dass die Abgrenzung der Nutzung mit größtmöglichem Abstand zum Bollenbach vorgelagert dem bestehenden Ortsrand erfolgte.

Anforderungen der die Grünordnungs- und Ausgleichsplanung bestehen neben der Einhaltung des ausreichenden Abstands zum Bollenbach besonders in einer qualitätsvolle Gestaltung des Ortsrandes. Die landschaftliche Einbindung erfolgt abgestuft mittels Dachbegrünung, Rasenpflaster und der Bepflanzung des Parkplatzes mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten sowie der Ansaat von extensiv genutzten, artenreichen Wiesen in den Randbereichen. Die vorhandenen Gehölze werden soweit möglich erhalten.

### 2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den südöstlichen Teil wird die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet soll vorrangig dem örtlichen Betrieb VAUDE zum Fabrikverkauf dienen. Mögliche Auswirkungen auf die Kaufkraft der Innenstadt von Tettngang sollen ausgeschlossen werden. Die Nutzung wird insofern eingeschränkt, dass auf den Flächen nur der Fabrikverkauf von Waren des Betriebes VAUDE zulässig ist, die der Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Eine Erweiterung des Fabrikverkaufes auf firmenfremde Sortimente wird ausgeschlossen. Gastronomie für die Versorgung der Besucher wird bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.

Andere nach § 6 Abs. 2 zulässige Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

Die unter § 6 Abs. 3 Bau NVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier nicht zugelassen.

Mit der GRZ von 0,6 orientiert sich das Maß der Baulichen Nutzung an der in der BauNVO angegebenen Obergrenze. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH) darf max.6 m betragen.

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die vorhandene öffentliche Siggenweiler Straße.

Im Plan wird ein Streifen nördlich der Siggenweiler Straße als Grünfläche mit Vorhaltung für einen eventuellen Fuß- und Radweg Richtung Siggenweiler festgesetzt. Die Flächen sind zu begrünen solange kein Bedarf für den Weg besteht bzw. eine Umsetzung nicht gesichert ist.

### 2.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen technischen Medien erschlossen. Diese verlaufen unterirdisch *im Straßenraum. Über das Grundstück verlaufen Regenwasserleitungen die durch Leitungsrechte gesichert werden.*

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz *im Mischsystem*. Das Gebäude ist über die Hausanschlussleitungen zu entwässern.

Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen und der privaten Verkehrsflächen ist durch sicherfähige Beläge und Grünflächen im Geltungsbereich flächig zu versickern.

## 3. Zusammenfassung des Umweltberichts

In der vorliegenden Umweltprüfung gem. §2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurden Maßnahmen berücksichtigt.

Bei der Planung handelt es sich zum einen um die notwendige Erweiterung der Stellplätze des Fabrikverkaufes der Fa. VAUDE. Desweiteren sollen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebäude des Fabrikverkaufs vorgesehen werden. Durch die Änderung des Geltungsbereiches und damit Vergrößerung des Abstandes zum Bollenbach im FNP-Verfahren wurden Beeinträchtigungen bereits im Rahmen der Vorplanung soweit als möglich vermieden.

Weitere wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange ist die landschaftliche Ausgestaltung des Ortsrandes. Zum Bollenbach sind Grünflächen mit Pflanzungen von standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Zusätzliche Baumreihen gliedern das Gebiet in Ost-West Richtung, ebenso die vorhandenen zu erhaltenden Bergahorne entlang der Siggenweiler Straße. Beeinträchtigungen des empfindlichen Landschaftsbildes werden durch die Begrenzung der Höhenentwicklung und Begrünung des Daches des Gebäudes verringert. Niederschlagswasser wird über die sickerfähigen Beläge der Stellplätze sowie der Grünflächen flächig ins angrenzende Gelände abgeleitet.

Durch die Flächeninanspruchnahme des geplanten Vorhabens der Fa. VAUDE kommt es zum Verlust von Lebensraumflächen und der Versiegelung von Boden. Landwirtschaftliche Produktionsflächen (Grünland) geht dauerhaft verloren. Unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen oder zu ersetzen. Die Ermittlung ist in der gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dargestellt. Für einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen werden externe Ausgleichsmaß-



nahmen bzw. eine schutzgutübergreifende Zuordnung von Ökokontomaßnahmen notwendig.

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial des Gebietes wurde bei der Bauflächenbewertung im Umweltbericht zur Fortschreibung von Flächennutzungs- und Landschaftsplan als „gering“ bewertet. (vgl. Anhang). Ein Vorkommen von gem. § 44 BNatSchG geschützten Arten ist nicht zu erwarten.

#### 4. Maßnahmen

##### 4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### 4.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

##### 4.3 Kosten

Der Stadt Tettngang entstehen durch die Planung keine Kosten. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des vorhandenen dörflich geprägten Ortsbildes und der gewachsenen ländlichen Struktur bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen in begrenztem Umfang notwendig. Dadurch soll die gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung bleibt dennoch genügend Spielraum.

Aufgestellt:  
Tettngang, den

Tettngang, den

---

Architekt Wolfgang Kohler

---

Bürgermeister B. Walter  
Stadt Tettngang

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995, letzte berücksichtigte Änderung § 43, geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (Gbl. S. 809, 814) in Kraft getreten am 01.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (BGI. S 582), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 04. Mai 2009

## A. Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB i.V.M. BauNVO

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

#### 1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

Einschränkungen gemäß § 1(5) + 1(6) BauNVO

Auf den Flächen ist nur der Werksverkauf von Waren des jeweiligen Betriebes zulässig, die der Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Eine Erweiterung des Fabrikverkaufes auf firmenfremde Sortimente ist ausgeschlossen. Gastronomie für die Versorgung der Besucher wird bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.

Andere nach § 6 Abs. 2 zulässige Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.

Die unter § 6 Abs. 3 Bau NVO aufgeführten Nutzungen die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier nicht zugelassen.

#### 1.2 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen im Plan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen.

#### 1.3 Wandhöhe und Gebäudehöhe § 16 + 18 BauNVO

Wandhöhe (gemessen von Oberkante Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut) und Gebäudehöhe (gemessen von RFB Erdgeschoss bis Oberkante Dach) gemäß Eintragung im Plan. Die Werte sind Obergrenzen. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen ist die größte Wandhöhe maßgebend.

## **2. Bauweise § 22 (2) BauNVO**

Es ist die offene Bauweise gemäß Planeinschrieb zulässig

## **3. Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Nr. 2 und Nr. 10 BauGB**

Die überbaubare Fläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO. Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen zwischen Baugrenze und Straßenfläche werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Anbauverbot für Hochbauten ausgewiesen.

*Hinweis: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gem. § 9 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig wird.*

## **4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze und Zufahrten  
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drainfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.

4.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

## **5. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

1.6 Flächen für Rigole oder Staukanal

## **6. Öffentliche und private Grünflächen § 9(1) Nr. 15**

6.1 Private Grünflächen gem. Lageplan.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind jegliche bauliche Anlagen, Stellplätze und Lagernutzung unzulässig.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt TT - Ortsteil Obereisenbach belastete Fläche

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

7.1 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 10 m<sup>2</sup> - 15 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### 8.1.1 Innere Durchgrünung (P1)

Zur Gliederung und Durchgrünung des Gebiets sind wie in der Planzeichnung festgesetzt standortgerecht Bäume aus der Artenverwendungsliste unter B3 zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.

#### 8.1.2 Obstbaumreihe (P2)

Die Flächen dienen als Standort für Gehölze zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und als Ersatz für die bisherige Obstbaumreihe. Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen. Es sind Sorten entsprechend Liste des Sortenerhaltungsprogramms des Landkreises Bodenseekreis zu verwenden. Auf den Flächen ist eine extensive Wiese anzulegen.

#### 8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 8.2.1 Ortsrand (P3)

Die Flächen dienen als Standort für Gehölze zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und Ausgestaltung des Ortsrandes. Sie sind als Kräuterwiese mit Sträuchern und mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mind. 10 heimische und standortgerechte Sträucher pro 100qm Fläche als lockere Wildhecke zu pflanzen. Die Arten können aus der Liste C 4 im Grünordnungsplan ausgewählt werden. Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen.

Auf den Flächen ist eine extensive Wiese anzulegen. Die Saatgutmischung darf einen Kräuteranteil von mindestens 30% nicht unterschreiten. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft ist zu achten.

#### 8.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) - Pflanzbindung

##### 8.3.1 Pflanzbindung §9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für Bäume und Sträucher, die dennoch Schaden erleiden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten und dauerhaft zu erhalten. Bei Neupflanzung dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

#### 9. Externe Ausgleichsmaßnahme Mx (Teilflurstück....)

Externe Maßnahmen werden zurzeit geprüft.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Es sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung alternativer Energien sind generell zulässig.

#### **1.2 Dachbegrünung**

Die Dächer sind zu begrünen. Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf 10 cm nicht unterschreiten. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, sind zulässig, soweit sie die sonstigen Funktionen des Gründachs nicht beeinträchtigen (z. B bei der Anwendung einer Systemlösung "Solargründach" ist auch unterhalb der aufgeständerten Solarmodule Vegetation möglich). Sämtliche Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

#### **1.3 Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drainfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.

### **2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

#### **2.1 Einfriedungen**

Einfriedungen zur Landschaft sind als frei wachsende Hecken auszuführen. Zäunen ist eine freiwachsende Hecke vorzupflanzen. Für die Pflanzenauswahl sind Pflanzenarten aus der Pflanzliste zu verwenden.

#### **2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,5 m zulässig. an den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

### **3 Werbeanlagen**

Einzelne Werbeanlagen dürfen 4 qm nicht überschreiben. Ausnahmen können zugelassen werden für bereits bestehende Werbeanlagen. Werbeanlagen auf dem Dach sowie über die Dachkante hinaus sind nicht zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern oder in Stufen schaltbare Anlagen.



## **C. Hinweise**

### **1. Archäologische Fundstellen**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **2. Hinweis zum Bodenschutz / Grundwasserschutz**

Alle Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt Ausschöpfung durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß und der Eingriffe die eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers bewirken können.

### **3. Hinweis zur Entwässerung**

### **4. Hinweis zum Schutz nachtaktiver Insekten**

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen irritiert werden.

Die negative Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (in Gewässernähe und nahe schutzwürdige Bereiche)
- Verwendung von Staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

### **5. Hinweis zum Baugrund**

### **6. Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes**

### **7. Belange der Straßenbautechnik**