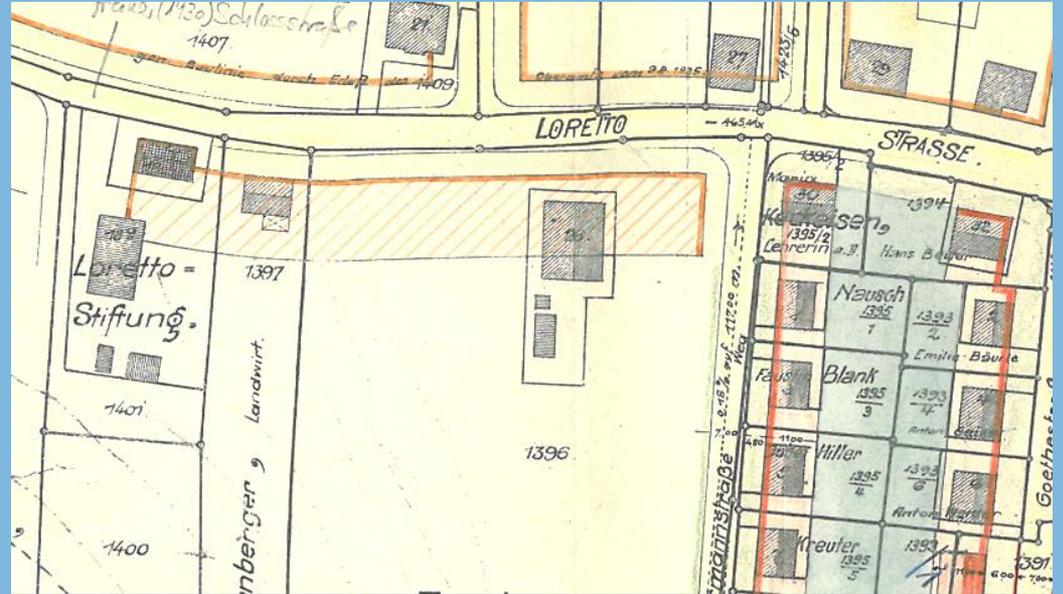


Flächennutzungsplan
geplante Wohnbaufläche

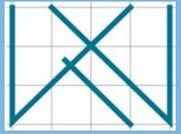


Baulinienplan von 1939
Bauzone entlang der Loretostraße

städtebauliches Konzept

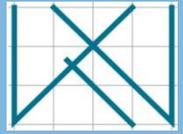


Stadt Tettang vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hermannstraße Nord“



- Bebauungsunter-
suchung 2019
- Abgestimmt mit dem
Gestaltungsbeirat
- Zustimmung durch GR
- Ende 2019
Aufstellungsbeschluss
für einen vorhabenbez.
Bebauungsplan
- Im beschleunigten
Verfahren nach § 13 b
BauGB
- Überarbeitung der
Hochbauplanung
(Müller-Planung)
- z.B. Absenkung der
tieferliegenden
Gebäude 0,5 bis 1 m
- Freiflächenplanung
(Grüne Welle, J.Jörg)
- 9 MFH
mit 78 Wohnungen +
Tiefgarage mit 153 Stpl





Bestandteile:

Vorhaben- und Erschließungsplan



Bebauungsplan



Durchführungsvertrag

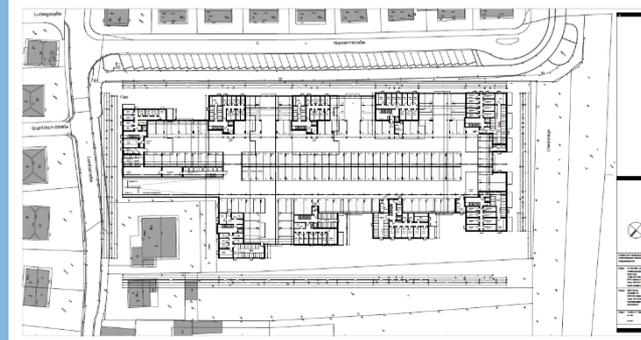
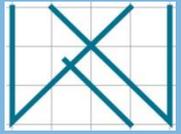


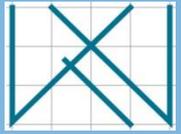
Vorhabenpläne:

- Lageplan / Dachaufsicht
- Grundriss UG-Tiefgarage
- Grundrisse EG, Dachgeschoss
- Schnitte und Ansichten
- Freianlagenplan

- Lageplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
- Örtliche Bauvorschriften

- wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen





Bodenschutz / Bodenbelastungen / Baugrund
von Baugrund Süd

- Bodenbelastungen gering, aber Oberboden nicht frei verwertbar
- Tragfähigkeit Baugrund gut
- Versickerungsfähigkeit des Untergrundes schlecht

Schmutzwasser- und Regenwasserableitung
von IB Fassnacht

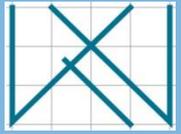
- Schmutzwasser teilweise im Freispiegel, teilweise über Hebeanlage
- Regenwasserkonzeption ohne Versickerungsmöglichkeit
- Primär Regenrückhaltung im Plangebiet und Ableitung in den Breitenrainbach

Belange des Artenschutzes
von M. Egle

- keine artenschutzrechtliche Hindernisse
- Abbruch der Holzschuppen bedenkenlos

Verkehrsuntersuchung
von Modus Consult

- Leistungsfähigkeit Ein-/Ausfahrt sehr gut
- zu Spitzenzeiten morgens u. abends ca. 1 Fahrt/2,5 min
- Bei einem Bushalt können kurze Wartezeiten für Ausfahrende aus der Tiefgarage entstehen.

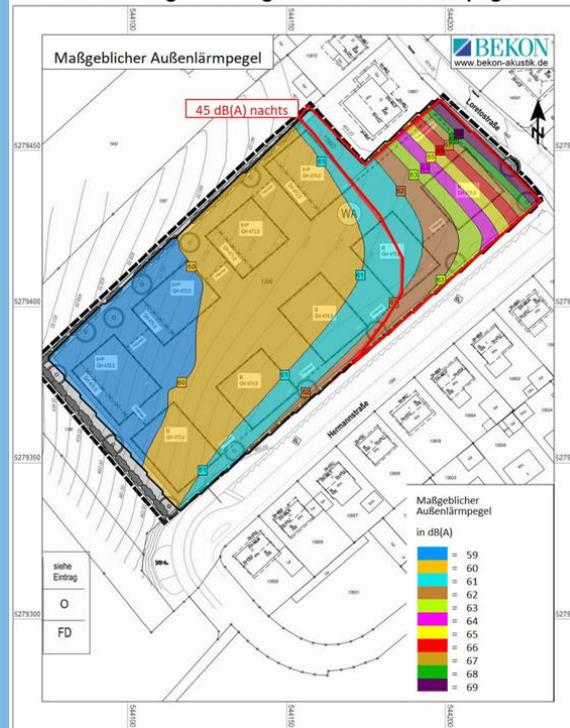


Lärmgutachten

von Bekon

- Lärmbelastungen tags und nachts erfordern Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden
- Festsetzung Einhausung der Tiefgaragenzufahrt
- Lärmbelastung aus landwirtschaftlichen Nutzung zumutbar

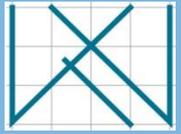
15.6 Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel



Bebauungsplan nach § 13a BauGB



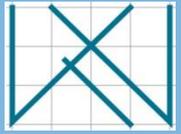
Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hermannstraße Nord“



Entwurf

- allgemeines Wohngebiet WA
- im SO III Vollgeschosse
- im NO II Vollgeschosse + Penthouse-Geschoss (= III Vollgeschosse)
- GRZ 0,4
- Überschreitung durch erdüberdeckte Tiefgarage zulässig bis GRZ 0,85
- Offenen Bauweise
- Gebäudehöhen in absoluten Angaben üNN
- begrüntes Flachdach





keine Änderungen
nach der Offenlage

Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,4

Überschreitungen durch
Tiefgaragen bis 0,85

Gebäudehöhen in m üNN
(gemäß Vorhabenplanung)

Evtl. Überschneidung
möglich

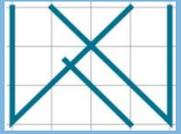
Offene Bauweise

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO
 - a) Zulässig sind gem. § 4(2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturellen soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - b) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die in § 4(2) BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
 - c) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
 - 2.1 Grundflächenzahl** § 16 und § 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragungen im Lageplan. Durch die Grundflächen von Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19(4) BauNVO bis zu einem Höchstwert von 0,85 zulässig.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen** § 16 und § 18 BauNVO

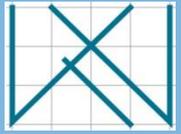
Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Lageplan (Angaben in Meter über Normalnull m ü. NN). Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika oder der obere Abschluss der Wand. Untergeordnete Bauteile, Technikaufbauten, Geländer und Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,5 m überschreiten.
- 3. Abstandsflächenregelung** §§ 9 (1) 2a BauNVO

Die Abstandsflächen der Gebäude (gemäß LBO) dürfen sich maximal um 2 m überschneiden. Der Brandschutz darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche** §§ 22 und 23 BauNVO
 - a) Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
 - b) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baugrenzen im Lageplan.



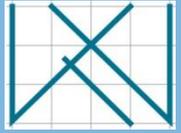
keine Änderungen
nach der Offenlage

5. **Anzahl der Vollgeschosse** § 9 (1) 1 BauGB iVm §§ 16 und 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Nutzungsschablone im Lageplan. Penthouse-Geschosse (P) dürfen Vollgeschosse sein.
6. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze** § 9 (1) 4 BauGB
- a) Tiefgaragen sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragenrampen und -überdachungen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
 - b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO, die sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - c) Bauliche Nebenanlagen zur wettergeschützten Unterbringung der nach §35 LBO notwendigen Fahrradstellplätze und überdachte Müllabstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. **Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen** § 9 (1) 12 und 13 BauGB
Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bebauung freizuhalten.



8. Grünflächen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 15, 20 und 25 a) BauGB

- a) Auf festgesetzten privaten Grünflächen (Spiel und Erholung sowie Ableitung des Niederschlagswassers) sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Flächen für die Feuerwehr sowie Fußwege sind zulässig.
- b) An den durch Pflanzgebote festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 3 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen. Hinweis: Bepflanzung und Gestaltungsdetails siehe Freianlagenplan.
- c) Zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Schotterrassen, Kies oder wassergebundene Decken).
- d) Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen 80 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und Spielbereiche.
- e) Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- f) Insektenschonende Außenbeleuchtung / insektenschonende Photovoltaikanlagen
Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Der Einsatz von Himmelsstrahlern sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden.
Hinweis zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung: Lichtabstrahlung nach unten, Verwendung gekoffelter Leuchten, Außentemperatur max. 60°, möglichst niedrige Lichtpunkthöhe, Verwendung von Leuchtmitteln mit geringen Blau- und UV-Anteilen, z.B. warmweiße LED-Lampen, Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer. Siehe Hinweis Nr. 6.
- g) Gehölzrodungen und die Freiräumung der Baufelder sowie Gebäudeabrisse sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten zwischen Oktober und Februar) durchzuführen.
- h) Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers zu realisieren. Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist zu sammeln und entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu entsorgen. Die Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und dauerhaft zu betreiben.



keine Änderungen
nach der Offenlage

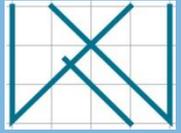
9.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 ‚Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen‘ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen:

- Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (siehe Abbildung oben) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- In den in der Abbildung oben gekennzeichneten Bereichen mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts ≥ 45 dB(A) sind zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.
- Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen. Falls eine solche Grundrissplanung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Die festgesetzten
Lärmschutzmaßnahmen
beziehen sich auf die
maßgeblichen
Außenlärmpegel gemäß
Lärmkarte

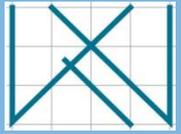




keine Änderungen
nach der Offenlage

9.2 Baulicher Schallschutz zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich

- a) Der Tiefgaragenzufahrtsbereich der Rampe ist einzuhausen. Das mittlere Schalldämmmaß muss mindestens 20 dB betragen. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,5$ bei 500 Hz erreicht werden.
- b) Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.



Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

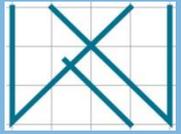
- Hinweis zur insektenschonenden Außenbeleuchtung
- Modifizierung Artenliste / Gehölzpflanzungen gemäß Stellungnahme LRA

Baugrund / Geologie

- Ergänzungen gemäß Stellungnahme LRA

Belange des Immissionsschutzes

- Ergänzungen gemäß Stellungnahme LRA
- BEKON Lärm aus der Landwirtschaft
Ergänzung der Begründung



Keine Änderungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.2 Fassade

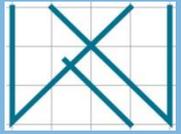
Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben und Leuchtfarben sowie glänzende Flächen (ausgenommen Fensterflächen) unzulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

1.3 Dächer

- a) Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Abweichende Dachformen sind zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei Nebenanlagen.
- b) Zur Dachdeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zulässig. Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO

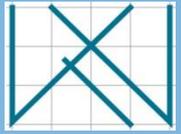
- a) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Böschungen bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur funktionalen Erschließung (Retentionsmulden, Höhenangleichung an Nachbargrundstücke etc.) und mit Böschungsneigungen von max. 1:1,5 zulässig.
- b) Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m sowie als Laubhecken bis 1,2 m Höhe. Beiderseits von Grundstücksausfahrten ist auf einer Länge von je 3,0 m die Höhe von Einfriedigungen auf maximal 0,6 m über der Verkehrsfläche begrenzt. Einfriedigungen sollen einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten (durchlässig für Kleintiere).



Behörden und TÖB zu

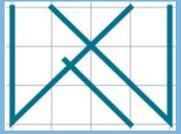
- Natur- und Landschaftsschutz
 - Hinweis zur insektenschonenden Außenbeleuchtung
 - Streichung nicht heimischer Arten und Ergänzung heimischer Gehölze in der Artenliste
 - Artenschutzbelang Fledermäuse
- Regenwasserentwässerung gemäß Entwässerungsplanung
- Bodenuntersuchungen und Verwertungs- / Entsorgungskonzept
- Hinweise zum Immissionsschutz
 - Schallschutznachweis
 - Lärmemissionen aus der Landwirtschaft

keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft



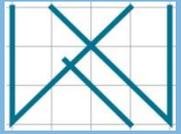
Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

Nr.	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde und dem Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	<p>Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung 24.08.2021</p> <p>Redaktionelle Ergänzung Hinweis zur technischen Ausführung der insekten- freundlichen Beleuchtung</p> <p>Anpassung der Artenliste in den Hinweisen</p> <p>Mindestsubstratstärke auf Flachdächern</p>	<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind mit den Angaben aus den Hinweisen zu spezifizieren.</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können. Keine</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage.</p> <p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Auf den mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind heimischen Arten zu pflanzen, auf Flieder, Kolkwitzie, Roseneibisch und Kupfer-Felsenbirne sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen die Pflanzenartenliste ggf. zu ergänzen und abzuschließen</p> <p>sowie den Hinweis auf die GALK-Straßenbaumliste zu streichen, da invasive und stark wuchernde Arten enthalten sind.</p> <p>Die Mindestsubstratstärke könnte nicht nur für die Tiefgarage, sondern auch für die zu begrünenden Flachdächer festgelegt werden.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung Hinweis: Abstrahlung nach unten, Verwendung gekoffter Leuchten, Außentemperatur max. 60°, möglichst niedrige Lichtpunkthöhe, Verwendung von Leuchtmitteln mit geringen Blau- und UV-Anteilen, z.B. warmweiße LED-Lampen, Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer. Siehe Hinweis Nr. 6.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Streichung der genannten Arten aus der Artenliste</p> <p>Ergänzung der Artenliste in Hinweis Nr. 9 Sträucher Cornus mas – Kornellkirsche Cornus sanguinea- Roter Hartriegel</p> <p>Streichung wie vorgeschlagen</p> <p>Die Substratstärke der Dachbegrünung ergibt sich aus den technischen Anforderungen für Retentionsdächer. Auf eine Festsetzung wird verzichtet.</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p> <p>wird nicht berücksichtigt</p>



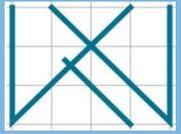
Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

<p>Niederschlagswasserent-sorgung</p>	<p><u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes</u> Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, vom Ingenieurbüro Fassnacht ein Vorkonzept elektronisch übermittelt worden. Eine entsprechende Erschließungsplanung liegt noch nicht vor.</p> <p>Laut Abwägung wird die gedrosselte Ableitung in die Mischwasserkanalisation vorgesehen. Die gedrosselte Einleitung ins Mischsystem ist im vorliegenden Fall jedoch nicht zulässig, da nach dem o. g. Vorkonzept Möglichkeiten zur Einleitung des filtrierten Niederschlagswassers (Dachbegrünungen, begrünte Tiefgaragen usw.) über bestehende Regenwasserleitung ins Gewässer (Breitenrainbach) vorhanden sind. Auf den Lageplan aus dem Vorkonzept und die Mail vom 28.05.2021 an Herrn Sorg, Büro Fassnacht, wird verwiesen.</p>	<p>Berücksichtigung im Rahmen der Bauplanung. Die Erschließungsplanung inklusive Entwässerungsplanung sind Bestandteile des Durchführungsvertrages.</p> <p>Es erfolgt laut aktueller Entwässerungsplanung keine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal. Das überschüssige Niederschlagswasser wird über die bestehende städtische Regenwasserleitung in den Breitenrainbach eingeleitet.</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <p>wird berücksichtigt</p>
<p>Erschließungsplanung</p>	<p>Eine entsprechende Erschließungsplanung und ein Wasserrechtsantrag ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig vor dem Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung im Rahmen der Bauplanung. Die Erschließungsplanung inklusive Entwässerungsplanung sind Bestandteile des Durchführungsvertrages.</p>	<p>wird berücksichtigt</p>
<p>Belastung des Oberbodens</p>	<p>Die Beprobung des (Ober-)Bodens ist fachlich nicht geeignet, um die Schadstoffbelastung infolge des Einsatzes von Spritzmitteln zu ermitteln. Es wurden lediglich an den Bohrungen BK 1 und BK 2 zwei Einzelproben aus dem Oberboden untersucht. Auch bei der Untersuchung des kulturfähigen Unterbodens wurde der Boden aus je zwei Aufschlüssen 30-110/130 cm zu zwei Proben zusammengefasst. Aufgrund des spezifischen Schadstoffeintrags ist eine horizontbezogene Beprobung der gesamten Baufläche (einschließlich der Entwässerungsanlage) mit Bohrstock mit mindestens 20 Einstichen und der Bildung von Mischproben aus dem Oberboden und den Schichten 30-60 cm und 60-90 cm vorzunehmen. Auch die Bewertung der Schadstoffgehalte im Oberboden ist nicht richtig, denn die BBodSchV schließt ein Belassen des Oberbodens ebenso wenig aus, wie eine gezielte Verwertung, z. B. im Garten- und Landschaftsbau oder unter Umständen sogar auf landwirtschaftlichen Flächen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Abfallverwertungskonzept bei Bauantragstellung vorlegen</p>	<p>Da die durchgeführten Proben wenigstens annehmen lassen, dass keine Gefährdung von Schutzgütern zu besorgen ist, kann die erforderliche neuerliche Beprobung der Fläche entsprechend der o. a. Vorgehensweise bis zum Beginn des Baugenehmigungsverfahrens nachgeholt werden.</p>	<p>Eine ergänzende Beprobung und abfallrechtliche Bewertung erfolgt vor Beginn des Genehmigungsverfahrens. Es wird ein Verwertungs- und Entsor-</p>	<p>wird berücksichtigt</p>



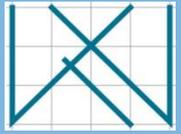
**Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

	<p>Lärmgutachten BEKON Schallschutznachweis im Rahmen der Baugenehmigung</p>	<p>Mit dem im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin vorzulegenden Abfallverwertungskonzept sind die Ergebnisse der neuen Untersuchung und die konkreten Vorschläge zur Verwertung auf deren Grundlage vorzulegen.</p> <p><u>III. Belange des Immissionsschutzes</u> Die Orientierungswerte werden nach DIN 18005-1 gemäß dem Schallgutachten der Bekon GmbH „LA21-152-G01-01“ vom 12.05.2021 an Gebäude 01 und 02 tags sowie nachts überschritten, dadurch sind gesunde Wohnverhältnisse nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen nach aktuellem Planungsstand möglich. Weiterhin sind die Außenlärmpegel tagsüber größer 62 dB(A) bei Balkonen und Terrassen, die auch als schutzbedürftig gelten, gemäß einschlägiger Literatur ist eine sinnvolle Nutzung ab diesem Wert nicht mehr gegeben. Daher wird angeregt, die Lärmimmissionen durch einen größeren Abstand der Baufenster zur Loretostraße (Emissionsort) zu verringern bzw. eine weitere Verbesserung durch Abschirmung (aktiver Lärmschutz) zu erzielen und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der Festsetzung die Anordnung der schutzbedürftigen Räume umzuplanen.</p> <p>Bei der in Abschnitt 9.1 a) des Bebauungsplanes formulierten Anforderung, handelt es sich um eine Mindestanforderung gem. DIN 4109 Teil 1. Es ist erforderlich, unter Mitwirkung einer sachverständigen Person einen Schallschutznachweis gem. DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Außenlärmpegel zu erbringen.</p>	<p>gungskonzept für den anfallenden überschüssigen Bodenaushub im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.</p> <p>Es ist richtig, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist aber nicht mit einer Überschreitung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Baugesetzbuch gleichzusetzen. Erst bei einer Überschreitung der Anhaltswerte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) besteht ein Anhalt dafür, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben sind bzw. dass besondere Anforderungen zur Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich sind. Dies ist hier nicht gegeben. Entsprechend der Planung der Wohngebäude erhalten die am meisten betroffenen Balkone eine Abschirmung zur Loretostraße. Die Balkone befinden sich auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude. Somit ergibt sich hier eine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation. Unter Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der Gebäude und Balkonbrüstungen ist eine Nutzung der Balkone ohne Gesundheitsgefährdung möglich. Die Innenräume werden durch passive Maßnahmen des baulichen Schallschutzes (Festsetzung Nr. 9.1) ausreichend geschützt.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung (Baugenehmigungsverfahren) ist entsprechend der eingeführten Baubestimmungen (DIN 4109 u.a.) ein qualifizierter Schallschutznachweis zu erbringen, dass</p>	<p>Ergänzung der Begründung.</p> <p>Ergänzung der Hinweise</p>
--	---	---	---	--



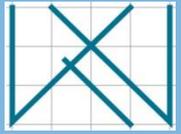
Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften ‚Hermannstraße Nord ‘
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

	<p>Lärmgutachten BEKON Landwirtschaft</p>	<p>Im Rechtsplan sollte eine Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und die planerischen Vorgaben aus Abschnitt 9.1. des Bebauungsplanes, detailliert nach Gebäude, Wohnnutzung und räumlicher Ausrichtung darin integriert werden.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 23.04.2021 hatte das Landwirtschaftsamt darauf hingewiesen, dass auch nachts und an Wochenenden Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft auftreten werden. Wir bitten daher die Beurteilungspegel Lr N und die Beurteilungspegel Lr T für Sonn- und Feiertage mit den Zuschlägen für Ruhezeiten mit zu berechnen.</p>	<p>die zur Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlichen baulichen Schalldämmmaßnahmen erfüllt werden. Dies wird auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die detaillierte Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahme der Außenbauteile erfolgt im Rahmen des nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu erbringenden Schallschutznachweises. Eine Darstellung im Rechtsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Bei einer Ausführung der landwirtschaftlichen Arbeiten auf den angrenzenden Obstplantagen sonntags in der Ruhezeit bzw. nachts ergeben sich Beurteilungspegel von tagsüber etwa 61 dB(A) und nachts etwa 67 dB(A). Dies ergab eine ergänzende Berechnung. Obwohl die TA Lärm ausdrücklich nicht für die Bewertung von landwirtschaftlichen Tätigkeiten heranzuziehen ist, wurde diese hilfsweise jedoch herangezogen.</p> <p>Die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte werden bei einer Ausführung der Pflegearbeiten ausschließlich sonntags in den Ruhezeiten überschritten. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse werden eingehalten.</p> <p>Bei einer Ausführung der Pflegearbeiten nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten, die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse überschritten und die Anhaltswerte für gesunde Wohnverhältnisse überschritten. Diese massiven Lärmemissionen würden aber auch an anderen bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld</p>	<p>keine Planänderung</p> <p>Ergänzung der Begründung</p>
--	--	---	--	---



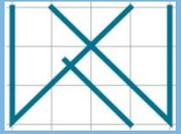
Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

			<p>zu massiven Überschreitungen der zulässigen Lärmbelastungen führen. Somit ergibt sich durch die hier vorgesehene neue Wohnbebauung keine relevante Veränderung der zulässigen Lärmemissionen der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld.</p> <p>Bisher musste in der Bewirtschaftung bereits auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Nächtliche Pflegegänge haben bisher nicht stattgefunden. Konflikte zwischen Obstanbau und vorhandener Wohnbebauung sind nicht bekannt. Zudem war eine Wohnnutzung der Fläche zumindest entlang der Erschließungsstraßen nach § 34 BauGB auch bisher möglich. Umgekehrt erfolgt die Bebauung in Kenntnis der Immissionslage. Im Textteil wurde zudem bereits der Hinweis aufgenommen, dass Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik hinzunehmen sind.</p>	
1.1	<p>Landratsamt Bodenseekreis Untere Naturschutzbehörde 07.10.2021</p>	<p>Im Schuppen wurden aktuell Fledermäuse beobachtet. Im Artenschutzgutachten wurden im Februar 2021 keine Spaltenquartiere für Fledermäuse festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss nicht vor Klärung der Artenschutzbelange zulässig ist.</p>	<p>Stellungnahme M. Ege (Artenschutz) wenn ein Anwohner die letzten Tage in den Abendstunden um die abzubrechenden Gebäude eine Fledermaus gesehen hat, ist dies durchaus möglich. Ein Jagdgebiet stellt dieses Gebiet in Ortsrandlage durchaus dar. Ein vorhandenes Sommerquartier von Fledermäusen konnte anhand von fehlenden Fledermausspuren (Kot etc.) bzw. geeigneten Spaltenquartieren bei dem Begehungstermin am 04.02.2021 ausgeschlossen werden. Ein potentielles Winterquartier sowieso. Der geplante Abbruch soll außerhalb der Jagdzeiten der Fledermäuse</p>	



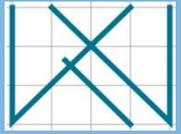
Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO

			im Anfang 2022 stattfinden (Abbruch spätestens bis Ende März). Eine nachträgliche Kontrolle mit dem Fledermausdetektor macht momentan wenig Sinn, da einige Fledermäuse sich bereits im Winterquartier befinden und aufgrund der kühlen Nachttemperaturen kaum mehr Flugbetrieb herrscht (unter 10 °C keine Jagdaktivitäten).	
2	Regierungspräsidium Tübingen 15.04.2021	<u>Keine erneute Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung</u> <u>I. Belange der Raumordnung</u> Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht	Kenntnisnahme	
2.1	Landesamt für Denkmalpflege im Regie- rungspräsidium Stuttgart 19.08.2021	Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.2	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion 02.08.2021	Weder liegt Wald im Sinne von §2 WaldG innerhalb des Geltungsbe- reichs noch liegt Wald innerhalb des nach LBO geforderten Abstandsbe- reiches von 30 m. Forstfachliche und forstrechtliche Belange sind daher nicht betroffen. Seitens der höheren Forstbehörde bestehen keine Ein- wendungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.3	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe (LGRB) 20.08.2021	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik ... Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgut- achten bzw. Baugrundgutachten vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachterlichen Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Es liegt ein ingenieurgeologisches Gut- achten vor (Baugrund Süd 09.03.2021)	Kenntnisnahme Ergänzung der Hinweise wie vorgeschlagen

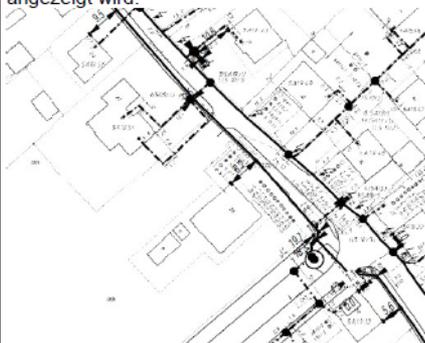


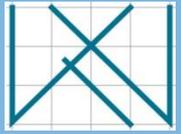
**Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

		<p>LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler Schottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen ... (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.</p> <p>keine Hinweise aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise aus bergbehördlicher Sicht Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert</p> <p>Allgemeine Hinweise– die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten unter http://www.lgrb-bw.de/ / Geotopkataster unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 16.08.2021	keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
4	Landesnaturschutzverband Lnv-BW 03.08.2021	Wir haben die Unterlagen an unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmung zu der Planung zu werten.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
5	IHK Weingarten 03.08.2021	keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Handwerkskammer Ulm 08.09.2021	keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
7	Vodafone BW GmbH 22.04.2021	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser Glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern ...	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Netze BW GmbH 06.08.2021	Das Plangebiet befindet sich nicht im Versorgungsbereich der Netze BW. keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme



**Stadt Tett nang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

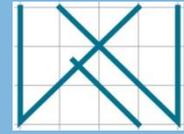
9	Dt. Telekom Technik GmbH 27.08.2021	Keine Einwände Im Planbereich befinden sich aktuell keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Gerne würden wir dieses Neubaugebiet ... mit unserer FTTH-Technik versorgen. ... Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau diese Neubaugebietes. Für einen evtl. Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt wird.		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
10	Haslach-Wasser 03.08.2021	Der angefragte Bereich liegt nicht in unserem Versorgungsgebiet		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
11	Stadt Friedrichshafen 19.04.2021	keine erneute Stellungnahme Keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
12	Stadt Lindau 03.08.2021	Keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
13	Große Kreisstadt Wangen 19.04.2021	keine erneute Stellungnahme Keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
14	Gemeinde Amtzell 30.03.2020	keine erneute Stellungnahme Keine Anregungen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme



**Stadt Tettang vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hermannstraße Nord“
- Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 3(2) / §4(2) BauGB und § 74 LBO**

15	Gemeinde Achberg 30.04.2021	keine erneute Stellungnahme Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
16	Gemeinde Eriskirch	keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
17	Gemeinde Wasserburg	keine Rückmeldung	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	Bürger	Inhalt der Äußerung	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Keine Anregungen aus der Bürgerschaft		



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete WA § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ ... Grundflächenzahl (§ 16-19 BauNVO)
GH ... Gebäudehöhe in m o.N.N (§ 19-19 BauNVO)
IH ... Zahl der Vollgeschosse (§ 19-20 BauNVO)
IH-P ... Zahl der Vollgeschosse (P=Freizeiteingebäude)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

O offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Baugrenze § 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche (§ 9(1)15 BauGB)
(Wäldchen, Randengrün, Retention)
siehe Freizeitanlagen

NUTZUNGSREGELUNGEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebiet § 9(1) 25 BauGB Laubbäum / Obstbaum
Pflanzgebiet dichte Strauchpflanzung
weitere Begrünung und Gestaltungsskizzen siehe Freizeitanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9(7) BauGB
und der örtlichen Bauvorschriften

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(Gebäudehöhen / Parzellengrenzen)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

HINWEISE

Schraffiert gehalten
Ein- und Ausfahrt Lorbeerstraße

HT Nummerierung gepante Gebäude HT bis H9
(siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

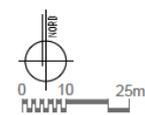
Bestehendes Geländeeisen, Höhenlinien

Im Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)

Nutzungsschablone

1	2	1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
3	4	2 ZAHLE DER VOLLSCHOSSE
5	6	3 GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)
		4 BAUWEISE
		5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
		GH = GEBÄUDEHÖHE
		6 DACHFORM
		(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

WA	stille Eintrag
GRZ=0,1	O
GH	FD
	stille Eintrag



Die im vorliegenden Lageplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend planungsrechtliche Festsetzungen,
Hinweise und örtliche Bauvorschriften im textlichen Teil.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gemäß § 2(1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung am 27.11.2019

Bildung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
und Auslegungsbeschluss durch den technischen Ausschuss
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 2(2) BauGB am

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
mit Begründung gemäß § 2(3) BauGB bis

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
gemäß § 19 BauGB und § 14 (7) LBO am

Tettang, den
gez. Walter
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem
Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Tettang, den
gez. Walter
(Bürgermeister)

Rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 1(3) BauGB am

Tettang, den
gez. Walter
(Bürgermeister)



STADT TETTANG

IVG Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Jürgen Geser Ludwig-Kick-Strasse 12, 88131 Lindau

vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hermannstraße Nord"

Lageplan

Fläche	Flur-Nr.	Flur-Nr.	Flur-Nr.	Flur-Nr.
506,0	2000	M 1:500	20.09.2021	

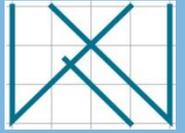
KIENZLE
VÖGELE
BLASBERG

Planen · Bauen · Beraten

Stadt Tettang



Stadt Tett nang
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hermannstraße Nord“



Danke für Ihre Aufmerksamkeit