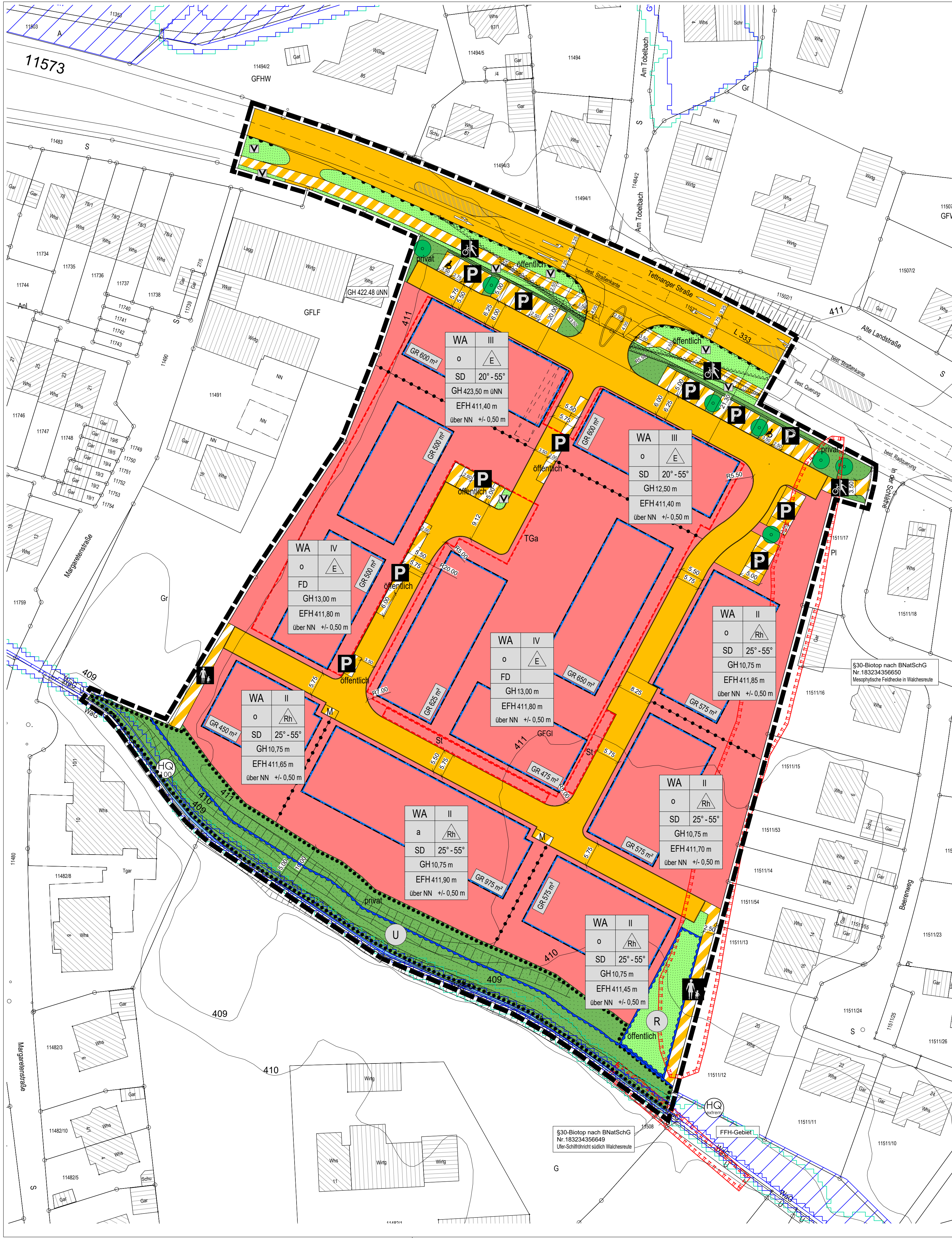




Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Grundfläche: Flächenangabe je Baufenster **III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH13,00 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß bezogen auf EFH
GH423,50 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß bezogen auf Höhe üNN

EFH411,85 m Erdgeschossfußbodenhöhe, +/- 0,50 m bezogen auf Höhe üNN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o, a Art der Bauweise: offen und abweichend gem. Planeinschrieb

Rh, E Bebauungsort: nur Reihenhäuser (Rh) oder Einzelhäuser (E) zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

P Parkflächen, private Stellplätze / Besucherstellplätze

Rad- und Gehweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Strassenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen, hier: Tobelbach

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Retentionsfläche zur Pufferung von Regenwasser

U Gewässerrandstreifen, beidseitig 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

St Stellplätze

TGa Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen; hier: Sichtfelder (Sichtwinkel) Fahrbahn 10/70 m (Annäherungssicht) bzw. Radweg 3/33 m (Anfahrsicht) außerhalb Blendschutzeinrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Blendschutzeinrichtung, H = mind. 0,80 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

SD, FD Dachform
SD=Satteldach / FD=Flachdach **20°-55°** Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HQ Festgesetztes Überschwemmungsgebiet, innerhalb Uferböschung (Tobelbach)
hier: HQ100

§ 30 Biotop nach BNatSchG

Umgrenzung von europäischen Schutzgebieten nach Natura2000
hier: FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat), direkt entlang Bachlauf

Vermerk von Inhalten nach dem Wassergesetz (§ 9 Abs. 6a BauGB)

HQ Überflutungsflächen, innerhalb Uferböschung (Tobelbach) / Gewässerrandstreifen
hier: Extremhochwasser (HQextrem)

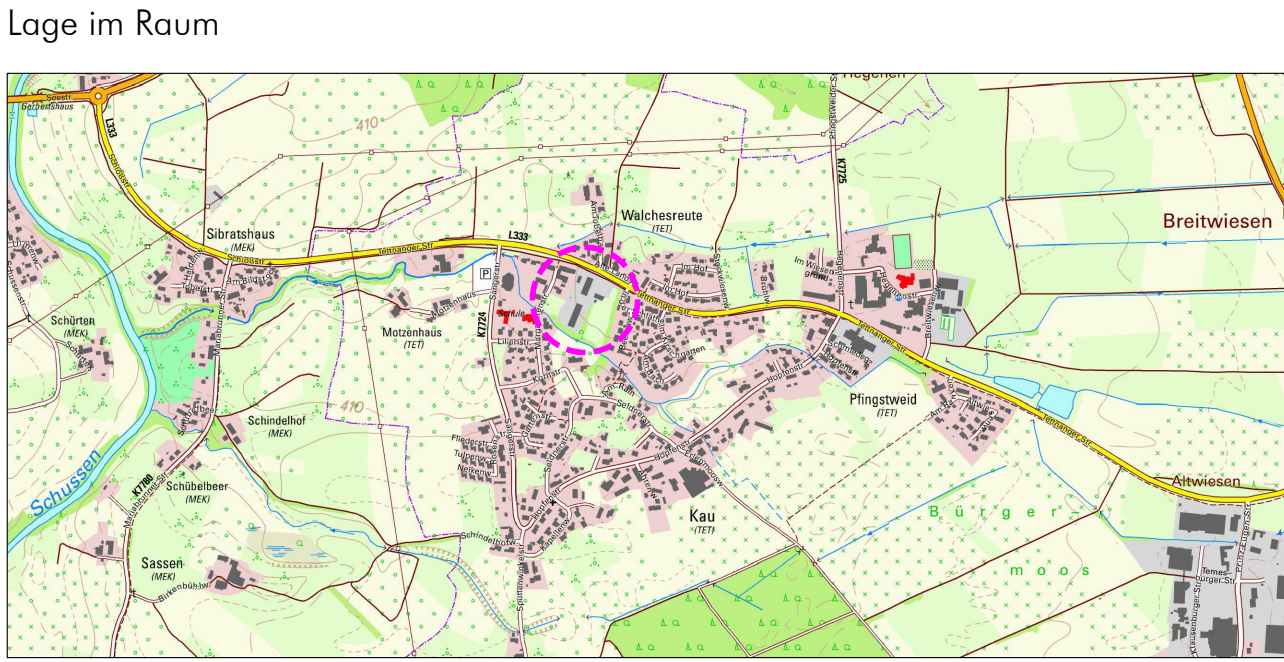
Unverbindliche Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäudebestand

Höhenlinien Bestandsgelände

VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB):	09.10.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	23.10.2019
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB):	24.02.2021
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	10.03.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):	vom 22.03.2021 bis 23.04.2021
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7):	27.10.2021
Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB):	27.10.2021
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit:	10.11.2021
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):	vom 18.11.2021 bis 03.12.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):	vom 15.11.2021 bis 03.12.2021
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7):	-----
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	-----
Ausgefertigt Stadt Tettngang, den -----	-----
----- Bruno Walter, Bürgermeister	-----
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):	-----
Anzeige § 4 GemO Landratsamt Bodenseekreis	-----
----- Stempel / Unterschrift	-----



Stadt Tettngang
Montfortplatz 7
88069 Tettngang

Bebauungsplan
"Lindeareal"

in Tettngang - Kau / Bodenseekreis

ZEICHNERISCHER TEIL - ENTWURF

Maßstab: 1 : 500		Projektnummer: 12319 Plannummer: 12319 / bbp-1.3	
Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage: ALKIS_GK_92
JS	26.01.21	erstellt	
JS/AG	25.08.21	geänderter Entwurf für Beschluss erneute Offenlage	
JS/AG	09.12.21	Fassung für Ausfertigung mit ergänzten Verfahrensmerkern	

Büro Emplingen
Hohenzollerweg 1
72186 Emplingen
Tel.: 07485/9769-0
info@gf-kom.de

Büro Dornstetten
Schiedgrabenstraße 4
72280 Dornstetten
Tel.: 07443/24056-0
info@gf-kom.de

Büro Owingen
Gottlieb-Daimler-Str. 2
88696 Owingen
Tel.: 07551/83498-0
info@gf-kom.de



Tett nang
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Lindeareal“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Tett nang-Kau

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 09.12.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Aug. 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 09.12.2021 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	☒	☐	☐
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	☒	☐	☐
nicht störende Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☒	☐
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☒	☐
Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
Tankstellen	☐	☐	☒

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Sofern sie nicht „über Normalnull“ angegeben ist, bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen in untergeordnetem Umfang um bis zu 1 m überschritten werden.

Die EFH wird gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt, wobei wie angegeben eine Abweichung von plus/minus

0,50 m zulässig ist.

2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

2.3.3 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und in Quadratmetern pro Gebäude festgesetzt. Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

Die festgesetzte maximale Gebäudegrundfläche von insgesamt 7.100 qm darf dabei durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 75 Prozent überschritten werden.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu entnehmen. Es werden Einzelhäuser und Reihenhäuser (RH) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

Freistehende Garagen sind nicht zulässig. Die Garagen im Bereich der Reihenhäuser sind in die Gebäude zu integrieren.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil speziell festgesetzten Flächen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überbaute und nicht für Zugangswege benötigte Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m zu realisieren.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind in Gebäude zu integrieren. Die Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sind verkehrssicher und übersichtlich zu gestalten, es sind ausreichend freie Sichtbeziehungen zu schaffen.

2.5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Auf Flächen mit Pflanzbindungen sind sämtliche Nebenanlagen nicht zulässig.

2.5.3 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist“, sind sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen. Die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich von 0,80 bis 2,50 m über dem Boden von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

2.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

2.6.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

2.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird zur Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers eine Retentionsfläche festgesetzt. Im Bereich der Retentionsfläche sind Bepflanzungen und Nebenanlagen unzulässig.

2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.10 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entsprechend dem zeichnerischen Teil befindet sich der „Tobelbach“ im Plangebiet. Entlang des Tobelbachs ist ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen (z.B. Zäune, Hütten, Kompostanlagen, etc.) erstellt sowie keine Geländeauffüllungen vorgenommen werden. Auch Gehölzrodungen und die Pflanzung standortfremder Gehölze sind unzulässig.

2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche sind außerhalb der Vegetationszeit bzw. außerhalb der Brut- und Aufzuchszeiten von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober. Im Zeitraum vom 1. bis zum 30. November dürfen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche nur durchgeführt werden, wenn die betreffenden Strukturen unmittelbar vor Beginn dieser Arbeiten erneut von einem Fachgutachter auf eventuell vorhandene Fledermäuse untersucht wurden.
2. Werden Gehölzrodungen oder Gebäudeabbrüche außerhalb des o.g. Zeitraumes zwingend notwendig, so ist dies im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und es muss unmittelbar vor dem

Eingriff erneut durch einen Fachgutachter bestätigt werden, dass eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden kann. Sollte dabei jedoch eine Nutzung festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen und ggf. ein Experte bei der Entscheidung über das weitere Vorgehen hinzuzuziehen.

3. Abgängige Bäume, die ursprünglich als zu erhalten oder neu zu pflanzen vorgesehen waren, sind entsprechend der Qualitäten zu ersetzen und zu pflegen.
4. Als Schutzmaßnahme dürfen keine Wirtspflanzen des Feuerbrands oder Kirsch-Essig-Fruchtfliege gefährdete Arten angepflanzt werden.
5. Der Eingriff in das bestehende nach § 33 BNatSchG geschützte Offenlandbiotop Nr. 1-8323-435-6650 „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“ ist 1:1,2 auszugleichen. Der Ausgleich ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
6. Als Ausgleich für den Verlust von jeweils einem Brutplatz der Höhlenbrüter Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Kleiber und Kohlmeise sind für jede Art jeweils 3 Nistkästen im Plangebiet oder dessen Umgebung sachgerecht anzubringen und in Stand zu halten. Zu verwenden sind folgende Nistkasten-Typen: 3x Nisthöhle 26 mm Ausflugsloch, 1x Sperlingskoloniekasten mit 3 Nistplätzen, 3x Baumläufershöhle, 3x Kleiberhöhle und 3x Nisthöhle 32 mm Ausflugsloch. Für den Grauschnäpper sind zudem 2 Nischenbrüterkästen an geeigneter Stelle fachgerecht anzubringen und zu pflegen. Als konkrete Anbringungsorte sind die folgenden mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmten Standorte vorzusehen:



Vorabgestimmte Nistkästen-Standorte

7. Der innerhalb des Plangebiets an dem im Westen stehenden Walnussbaum angebrachte Höhlenbrüterkasten ist in Stand zu setzen und an eine andere geeignete Stelle sachgerecht zu versetzen oder durch einen äquivalenten Nistkasten zu ersetzen.
8. Die Nistkästen sind einmal jährlich außerhalb der Brut- und Nistperiode zu reinigen und zu warten.
9. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten besonders geschützte Arten, wie beispielsweise die Blindschleiche, im Baufeld angetroffen werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle außerhalb der Gefahrenzone zu versetzen.
10. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei Einfriedungen ein Bodenabstand von 10 cm frei zu halten.

11. Fußwege und Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
12. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.
13. Bei der Installation von Beleuchtungseinrichtungen und beleuchteten Werbeanlagen sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden. Zudem ist folgendes zu beachten:
 - Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert – vom Tobelbach weg – abgestrahlt wird.
 - Licht, das in den oberen Halbraum oder in die Horizontale abstrahlt, ist vollständig zu vermeiden.
 - Die Lichtpunkthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten.
 - Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel darf nicht höher sein als erforderlich.
 - Die Farbtemperatur darf maximal 3.000 Kelvin betragen.
 - Es sind Leuchtmittel zu wählen, die keine UV- oder IR-Strahlung abgeben.
 - Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.
 - In den Nachtstunden ist die Beleuchtung von Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
14. Je Reihenhausgrundstück ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen einen Stammdurchmesser von 16 - 18 cm aufweisen und sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen

2.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.12.1 Maßnahmen entlang der L 333

Nördlich der Stellplätze entlang der L 333 ist eine Blendschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 0,80 m zu realisieren.

2.12.2 Maßnahmen im Bereich der Tiefgarage

- Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend auszuführen.
- Die Regenrinne an der Tiefgarageneinfahrt ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen.
- Das Garagenrolltor der Tiefgarage ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszuführen.

2.12.3 Maßnahmen im Bereich der Schlaf- und Kinderzimmer

Bei Schlaf- oder Kinderzimmern sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) (s. Abbildung 1) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen, deren Einbau die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern darf.



Abb. 1: Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel (Nacht 22-6 Uhr)

2.12.4 Weitere Lärmschutzmaßnahmen

Passive Lärmschutzmaßnahmen bei „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ ab 61 dB(A) bzw. LPB III:

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen.

Die „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind bei freier Schallausbreitung den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 zu entnehmen.

Sollten die beiden Baukörper entlang der L 333 / Tettanger Straße bereits errichtet sein, kann aufgrund der

schallabschirmenden Wirkung der maßgebliche Außenlärmpegel der nachfolgenden Abbildung 4 entnommen werden.



Abb. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel in 2,0m Höhe ü. G., freie Schallausbreitung



Abb. 3: Maßgebliche Außenlärmpegel in 6,0m Höhe ü. G., freie Schallausbreitung



Abb. 4: Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Plangebäude

2.12.5 Maßnahmen gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, ausgehend vom westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, ist an Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, an folgenden Fassaden-seiten des nördlichsten Gebäudes eine ausreichende Belüftung unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherzustellen:

- der gesamten Nordwest-Fassade
- der Südwest-Fassade der ersten Wohneinheit (Nordwestlichste Wohneinheit)

Zulässig sind nicht öffnbare Fenster, sofern durch die Verwendung fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder durch Anordnung der öffnbaren Fenster an eine schallabgewandte Fassaden-seite eine ausreichende Belüftung gesichert ist.

Öffnbare Fenster sind zulässig, sofern durch eine geeignete bauliche Abschirmung (z. B. Prallscheiben oder Doppelverglasung) sichergestellt werden kann, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

2.12.6 Abweichungen

Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein geringerer Beurteilungspegel vorliegt. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

2.13 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Vom festgesetzten Standort kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten sind im zentralen Bereich des Quartiersplatzes mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen müssen einen Stammdurchmesser von 16 - 18 cm aufweisen und sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die unter „Hinweise“ befindliche Pflanzliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

2.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle sowie gleicher Qualität zu ersetzen. Die Pflanzung standortfremder Gehölze ist unzulässig.

2.15 Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das im Plangebiet gelegene, nach § 33 BNatSchG geschützte Offenlandbiotop Nr. 1-8323-435-6650 „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“ darf erst entfernt werden, wenn der Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und hergestellt wurde (s.a. Ziffer 2.11 Nr. 5).

Hinweise

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Hasenweiler-Beckensediment unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Da auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine altlastenrelevante Nutzung bekannt war, wurde eine orientie-

rende Altlastenerkundung der Flächen durchgeführt. Es ergaben sich bereichsweise Auffälligkeiten durch Auffüllhorizonte mit Beton-/Ziegel-/Schwarzdecke- und Holzkohleresten. Die Laboruntersuchungen zeigten lokal erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen, PAK und einzelnen Schwermetallen im Feststoff. Prüfwertüberschreitungen an der Gewässeroberfläche wurden jedoch nicht prognostiziert. Hinweise auf relevante Schadstoffgehalte von der Bodenluft in die Innenraumluft haben sich ebenfalls nicht ergeben.

Im Grundwasser ergaben sich an einer Messstelle im südwestlichen Bereich des Grundstücks erhöhte Gehalte an PAK, Ammonium, einzelnen Schwermetallen und Sulfat. Einer der ermittelten Verunreinigungsgebiete wurde im Rahmen der Untersuchungen noch nicht räumlich eingegrenzt, sodass hier ergänzende Maßnahmen erforderlich sind, um die Bewertung abzusichern.

In bestimmten Bereichen des Areals ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen, was im Falle von Baumaßnahmen zu Mehrkosten im Vergleich zu natürlichem Boden führen kann. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen sowie boden- und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. auf die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung des Aushubmaterials vorzusehen.

Die Details sind den in der Anlage der Begründungen befindlichen „Orientierenden Untergrunduntersuchungen“ der HPC AG zu entnehmen. Durch weitere ergänzende Untersuchungen der HPC AG konnten Teilbereiche mit deutlich erhöhten Schadstoffgehalten eingegrenzt werden. Auf der Grundlage der neu gewonnenen Erkenntnisse ergibt sich folgendes Bild:

- Bezüglich der Altlastensituation ist es bei Festlegung geeigneter und abgestimmter Maßnahmen im Durchführungsvertrag möglich sicherzustellen, dass nach der Neubebauung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegen.
- Zur weiteren Untersuchung des Grundwassers ist eine weitere Grundwassermessstelle zu erstellen und (die Abstrom-Messstellen erneut) zu beproben. Anhand der im Abstrom gemessenen Schadstoffgehalte sind die Schadstofffrachten im Grundwasseraquifer zu bestimmen.
- Für die geplante Neubebauung ist ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept zu erstellen, das mindestens folgende Punkte beinhaltet:
 - Beschreibung des geplanten Rückbaus der vorhandenen baulichen Anlagen einschl. Entwässerungsanlagen
 - Darstellung, wo, wie und in welchem Umfang schadstoffbelastete Bereiche ausgehoben, entsorgt, wiederverwendet oder im Untergrund belassen werden sollen
 - (Vorschlag für die) Festlegung eines Sanierungszielwertes für das Schutzgut Grundwasser
 - Beschreibung eines Grundwassermonitorings im Abstrom des Altstandorts zur Dokumentation, ob und in welchem Umfang während der Bauzeit Schadstoffe mobilisiert werden und dass nach der Sanierung des Areals der Sanierungszielwert erreicht wird.

- Die im Rahmen der Neubebauung durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und die Ergebnisse der zur Dokumentation der im Untergrund verbliebenen Restbelastungen entnommenen Sohl- und Wandproben sind schriftlich zu dokumentieren und der Stadt Tettang und dem Landratsamt als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

4. Kampfmittel

Die durchgeführte Luftbilddauswertung zeigt, dass die nahe Umgebung des Plangebiets mit Sprengbomben bombardiert worden ist. Der nordwestliche Grundstücksteil ist daher als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen, in dem noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sein können. Vor der Durchführung von Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten werden daher dringend weitergehende Untersuchungen durch ein autorisiertes Unternehmen empfohlen. Details können der Anlage der „Orientierenden Untergrunduntersuchungen“ in den Begründungen zum Bebauungsplan entnommen werden.

5. Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) 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 Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

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

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

8. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

9. Straßenverkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

10. Werbeanlagen / Verkehrssicherheit

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

11. Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)
- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' (Säuleneiche)
- *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane)
- *Populus nigra* (Schwarz-Pappel)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Salix alba* und andere sp. (Silber-Weide und andere Weidenarten)
- *Tilia cordata* und ssp. (Winterlinde und deren mittel- bis großwüchsigen Unterarten)
- *Tilia platyphyllos* und ssp. (Sommerlinde und deren mittel- bis großwüchsigen Unterarten)
- *Ulmus laevis* (Flatterulme)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.12.2021

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



GFRÖRER
INGENIEURE

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Tettnang, den

.....

Bruno Walter (Bürgermeister)



Tett nang
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Lindeareal“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Tett nang-Kau

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Fassung vom 09.12.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschrift sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 09.12.2021 wird folgendes festgesetzt:

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LB0)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Gemäß der Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind Flach- und Satteldächer zulässig. Bei Satteldächern ist die in den Nutzungsschablonen angegebene Dachneigung einzuhalten.

2.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Für die Fassaden- und Dachgestaltung gilt:

- Balkone sind zur Hälfte ihrer Tiefe als Loggien auszubilden.
- Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig.
- Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Dachflächen von Satteldächern parallel zur Dachfläche anzubringen.
- Flachdächer sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf insgesamt die Hälfte der jeweils zugeordneten Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.

2.2 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbung ist nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig und darf nur am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten. Darüber hinaus gelten für beleuchtete Werbeanlagen die Bestimmungen zu Beleuchtungseinrichtungen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan). Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Kies- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

2.3.2 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Die Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

2.3.4 Sonstige Anlagen auf den Grundstücken

Für sonstige Anlagen auf den Grundstücken gilt:

- Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
- Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

2.4 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig. Je Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1 m zulässig und sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.12.2021

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Tettnang, den

.....

Bruno Walter (Bürgermeister)



Tett nang
Bodenseekreis

Bebauungsplan „Lindeareal“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Tett nang-Kau

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 09.12.2021



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.2	Übergeordnete Planungen.....	7
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4	Hochwasser.....	8
4.5	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	9
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.1	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2	Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
6.	Städtebauliche Konzeption.....	11
6.1	Bauliche Konzeption.....	11
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	13
6.3	Grün- und Freiraumstruktur.....	15
6.4	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	15
6.5	Berücksichtigung von Überflutungsrisiken durch Starkregenereignisse.....	15
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	16
7.1	Umweltbelange und Umweltbericht.....	16
7.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	20
7.3	Natura 2000-Vorprüfung.....	21
8.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	22
8.1	Verkehrslärmimmissionen.....	22
8.2	Landwirtschaftliche Lärmimmissionen.....	24
8.3	Geruchsimmissionen.....	26
8.4	Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen.....	26
8.5	Altlasten und Bodenverunreinigungen.....	27
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	28
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
9.3	Bauweise.....	29
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	29
9.5	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	29
9.6	Nebenanlagen.....	30

9.7	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.....	30
9.8	Verkehrsflächen.....	30
9.9	Versorgungsleitungen.....	30
9.10	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	30
9.11	Grünflächen.....	30
9.12	Wasserflächen.....	31
9.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	31
9.14	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz.....	31
9.15	Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	31
9.16	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	31
9.17	Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.....	31
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	32
10.1	Dachformen und Dachneigung.....	32
10.2	Fassaden und Dachgestaltung.....	32
10.3	Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte.....	32
10.4	Werbeanlagen.....	32
10.5	Gestaltung von unbebauten Flächen.....	32
10.6	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	32
10.7	Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO).....	33
11.	Anlagen.....	34

1. Planerfordernis

Im Ortsteil Kau soll die innerörtlich gelegene Gewerbefläche – welche aktuell nur noch in geringen Teilen gewerblich genutzt wird – in ein Wohnquartier umgenutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lindeareal“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kau auf dem ehemaligen Areal der Linde AG zwischen der Tettnanger Straße (L 333) im Norden und dem Tobelbach im Süden. Im Westen und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Südlich des Tobelbachs finden sich landwirtschaftliche Gebäude und Nutzflächen, auch im Westen liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer angrenzenden Obstbauplantage.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha umfasst das Flurstück 11492, das ehemals als Betriebsgelände der Linde AG diente sowie den nördlich angrenzenden Bereich an der L 333 und einen kleinen Stich im Nordosten, um das Plangebiet zusätzlich an die Straße „In der Schläthe“ anzubinden. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen.

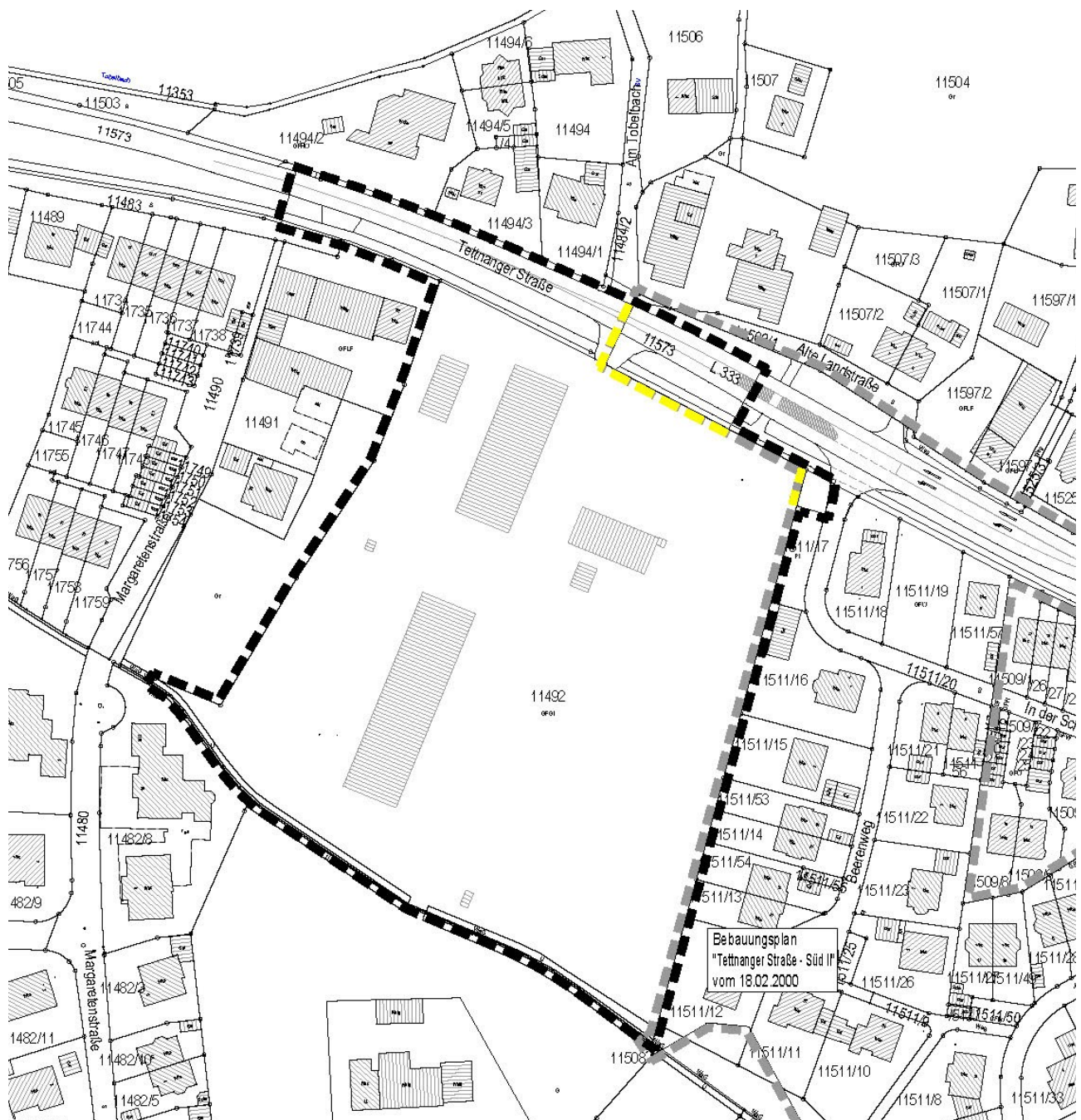


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindeareal“ (schwarz gestrichelte Linie)

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	keine planerischen Festlegungen vorhanden
Regionalplan	Siedlungsfläche (nachrichtliche Übernahme als Gewerbe- und Industriegebiet)
Flächennutzungsplan	Gewerbebaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	östlich angrenzend: BBP „Tett nanger Straße – Süd II“ (2000)
Landschaftsschutzgebiete	nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	im Plangebiet: Mesophytische Feldhecke in Walchesreute südöstlich angrenzend: Ufer-Schilfröhricht südlich Walchesreute
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	südlich angrenzend: FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“
Waldabstandsflächen	nicht vorhanden
Oberflächengewässer / Gewässerrand	südlich angrenzend: Tobelbach
Wasserschutzgebiete	im Süden entlang des Tobelbachs
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	im Süden entlang des Tobelbachs
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	im Norden: L333 (Tett nanger Straße)

4.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten des Plangebiets grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Tett nanger Straße – Süd II“ an. Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung sowie eine angemessene verkehrliche Anbindung des neuen Quartiers herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan im nördlich des Plangebiets gelegenen Bereich der Tett nanger Straße sowie im Bereich der Stellplätze an der Straße „In der Schläthe“ überplant. Konkret wird an Tett nanger Straße eine Linksabbiegerspur eingerichtet und der straßenbegleitende Fuß- und Radweg angepasst sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung aus dem neuen Wohnquartier in Richtung Osten geschaffen. Die genauen Abgrenzungen können dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan entnommen werden.



Abb. 4-1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Tett nanger Straße - Süd II“ mit Kennzeichnung der Überplanungen

4.2 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan

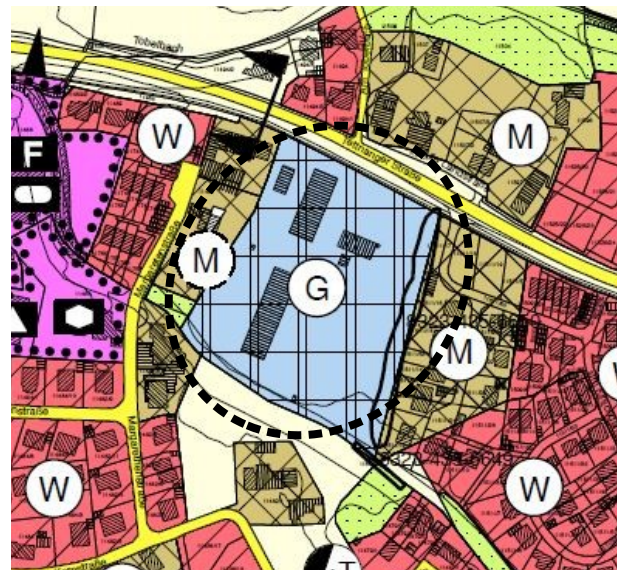


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Im Süden des Plangebiets befinden sich entlang des Tobelbachs das FFH-Schutzgebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzreute" sowie das Biotop „Ufer-Schilfröhricht südlich Walchesreute“. An der südöstlichen Grenze des Grundstücks befindet sich das Offenland-Biotop "Mesophytische Feldhecke in Walchesreute".



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete (blau schraffiert: FFH-Gebiet, rosa: Biotope)

4.4 Hochwasser

Entlang des Tobelbachs an der südlichen Grenze des Plangebiets befinden sich in sehr geringem Umfang HQ100- und HQextrem-Flächen, in die durch die Planung nicht eingegriffen wird, da in diesem Bereich Grünflächen festgesetzt werden.

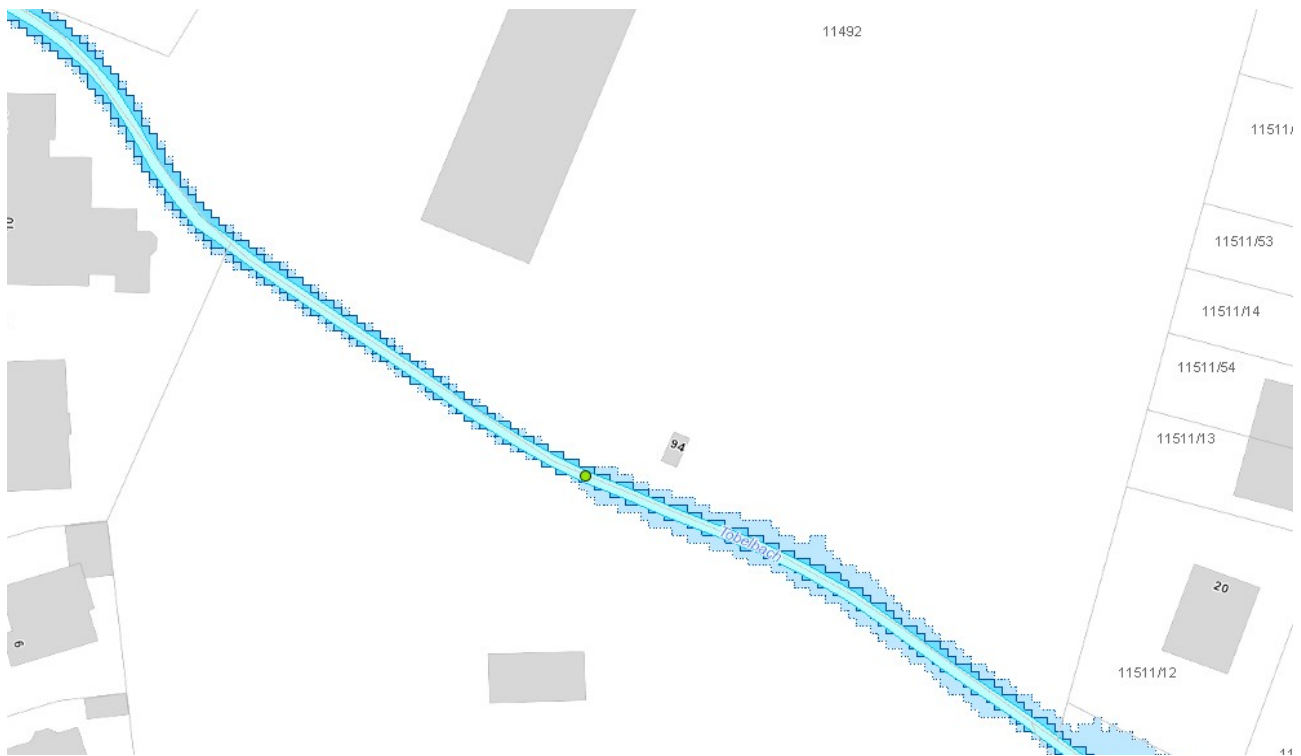


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW Kartendienst: Überflutungsflächen / Überschwemmungsgebiete (dunkelblau: HQ100, hellblau: HQextrem)

4.5 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landesstraße L 333 (Tett nanger Straße). Da die L 333 im sog. "straßenrechtlichen Verknüpfungsbereich" liegt, kann keine neue Zufahrt realisiert werden. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landesstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig. Stellplätze können errichtet werden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- teilweise Betriebsgebäude der ehemaligen Linde AG

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle
- Einzelhandel
- landwirtschaftliche Nutzungen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Linde AG geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

Die Planung ist das Ergebnis von umfassenden Beratungen im Gestaltungsbeirat und im technischen Ausschuss der Stadt Tettang.

6.1 Bauliche Konzeption

6.1.1 Bebauung und Baukörper

Im Süden und Osten des Plangebiets sind Reihenhäuser, im Norden und im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Damit wird erreicht, dass das Quartier eine gute soziale Durchmischung erfährt, indem sowohl selbstbewohntes Eigentum mit eigenem Garten angeboten, aber auch die Eigentumswohnung / Mietwohnung ohne eigenen Garten angeboten wird.

Die Reihenhäuser sind entlang des FFH-Gebiets und des Bachlaufs im Süden sowie des Biotops an der östlichen Grundstücksgrenze positioniert, um zwischen den Mehrfamilienhäusern und den Grünstrukturen zu vermitteln. Durch die Reihenhäuser können zudem kleinere – und damit bezahlbare – Grundstücke geschaffen werden.

Entlang der L 333 im Norden soll eine zurückgesetzte, mit Ausnahme der zentralen Zufahrt geschlossene Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Indem die straßenbegeleitende Bebauung als Lärmschutz fungiert, wird im Inneren des Quartiers ein ruhiges Wohnen ermöglicht. Da die Wohn- und Schlafbereiche innerhalb der Gebäude an der L 333 problemlos im ruhigen Südteil der Wohnungen untergebracht werden können, haben sämtliche Bewohner in Bezug auf Verkehrslärm eine gute Wohnqualität.

Das Quartier zeichnet sich durch abwechslungsreiche Baukörpertypen aus und erhält durch angemessene Abstandsflächen ein helles und durchlässiges Erscheinungsbild. Durch die Auswahl unterschiedlicher Baukörpertypen und die gewählte Anordnung im Quartier – Reihenhäuser im Außenbereich und Mehrfamilienhäuser im Inneren des Quartiers – wird eine aufgelockerte Bauweise und eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt.

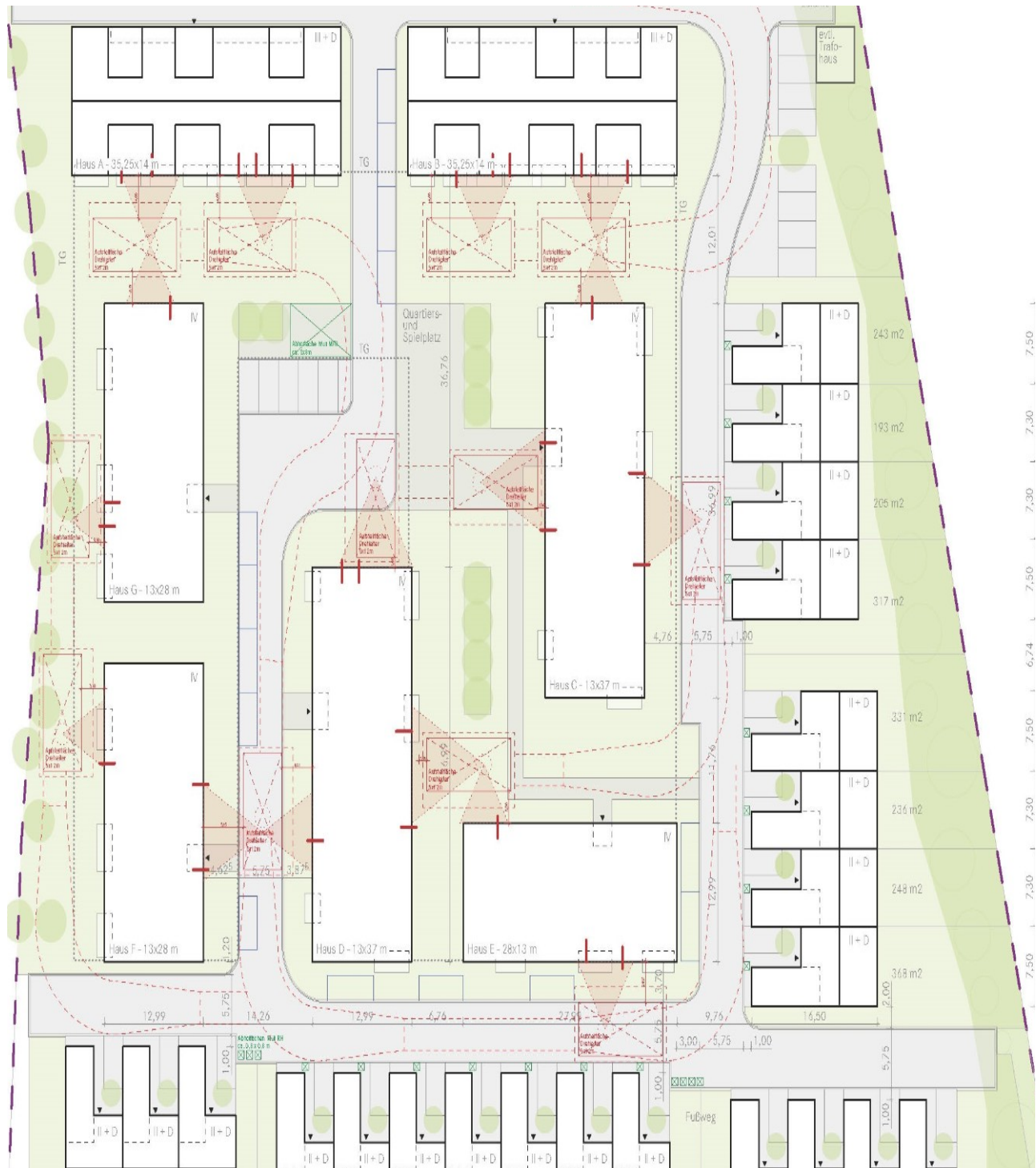


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption (Einselen & Kirchmann Architekten PartGmbH, Lageplan Stand 08/2021)

6.1.2 Geschossigkeit und Dachform

Für die Reihenhausbebauung entlang des FFH-Gebiets im Süden und des Offenland-Biotops im Osten sind zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach vorgesehen. Damit soll ein moderater Anstieg der Geschossigkeit in das Quartier erfolgen, da die Umgebungsbebauung des neuen Quartiers überwiegend ein Vollgeschoss plus Dach aufweist.

Bei den Mehrfamilienhäusern entlang der L 333 im Norden sind drei Vollgeschosse plus Dach vorgesehen. Durch diese Höhe soll die straßenbegleitende Bebauung eine wichtige Lärmschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung erfüllen. Der nordwestlich gelegene Baukörper greift zudem die Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Bestandsbebauung auf und sorgt für einen angemessenen städtebaulichen Übergang entlang der Hauptverkehrsstraße.

Die zentral gelegenen Mehrfamilienhäuser verfügen über vier Vollgeschosse und werden mit einem begrünten Flachdach realisiert. Die Dächer der zweigeschossigen Reihenhausbebauung sollen als Satteldach realisiert werden. Durch die gewählten Geschossigkeiten und Dachformen passt sich das Quartier an die Umgebungsbebauung an und fügt sich optisch ein.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die bereits heute bestehende Zufahrt an der L 333. Um – auch mit Blick auf das schon heute hohe und durch die neue Bebauung weiter zunehmende Verkehrsaufkommen – ein sicheres Ein- und Ausfahren in das bzw. aus dem Quartier zu ermöglichen, wird die L 333 umgebaut und erhält eine Linksabbiegerspur in das neue Wohnquartier. Die Planungen wurden vorab mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Demnach sind die zugrunde gelegten Mindestmaße der RAST für die Breite der neuen Abbiegespur ausreichend, denn mit Ausnahme von Müllfahrzeugen wird diese fast ausschließlich durch Pkw befahren. Für den Radverkehr wird eine sichere Radwegequerung in Form eines Tropfens realisiert. Auch in Richtung Norden (Straße „Am Tobelbach“) soll als sichere Abbiegemöglichkeit ein zusätzlicher Linksabbieger entstehen.

6.2.2 Innere Erschließung

Durch die gewählte Ringerschließung sind keine Einbahnstraßen und Sackgassen notwendig, wodurch auf eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge und Pkws verzichtet werden kann. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers ist so gewählt, dass eine problemlose Begegnung Pkw / Pkw sichergestellt ist.

Die beiden von der Ringerschließung abzweigenden Stichwege im Süden des Plangebiets sind sehr kurz und erschließen jeweils nur wenige Wohneinheiten (rd. 27 m und drei Wohneinheiten im Westen sowie rd. 30 m

und vier Wohneinheiten im Osten). Die ein- und ausfahrenden Bewohner können jeweils auf ihren Grundstücken parken und wenden. In den äußerst seltenen Fällen, in denen ein einfahrendes Fahrzeug nicht auf den Stellplatzflächen vor den Gebäuden wenden kann, erscheint ein Zurückstoßen zumutbar und kann zudem durch eine entsprechende Beschilderung auf ein absolutes Minimum reduziert werden.

Ruhender Verkehr

Für die Mehrfamilienhäuser im Quartier ist eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Norden, nahe der zentralen Zufahrt in das Quartier. Die Lage der Ein- und Ausfahrt am Rand des Quartiers trägt dazu bei, den Verkehr innerhalb des Quartiers möglichst zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem werden die benachbarten Wohnquartiere und die unmittelbaren Nachbarn durch die zurückversetzte Lage innerhalb eines Baukörpers nicht durch zusätzlichen Lärm belastet.

Neben der zentralen Tiefgarage sind in der Anbauverbotszone an der L 333 sowie entlang der Erschließungsstraße im Quartier zahlreiche weitere Bewohner- und Besucherparkplätze vorgesehen. Für die selbstgenutzte Reihenhausbauung sind in die Gebäude integrierte Garagen sowie jeweils ein weiterer Stellplatz geplant, was der üblichen und überwiegend gewünschten Stellplatzform einer solchen Bebauung entspricht.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung der Mehrfamilienhäuser kann auf den jeweiligen Grundstücken über entsprechende Müllabstellplätze entlang der Ringschließung organisiert werden. Ggf. notwendige Müllabstellflächen werden auf den vorhandenen Wohnbauflächen realisiert, die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Für die Reihenhäuser entlang der Stichstraßen im Süden steht jeweils im Bereich der Abzweigung der Stichstraße von der Ringstraße ausreichend Fläche zur Verfügung, sodass die Müllbehälter am Tag der Abholung bzw. am Vorabend an diese Stellen gebracht werden können und keine Einfahrt der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen erforderlich ist.

6.2.3 Radfahrer und Fußgänger

Im Südwesten des Quartiers ist ein Fußweg angedacht. Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse kann dieser zunächst nur als an der Grundstücksgrenze endender Stich realisiert werden, bietet perspektivisch jedoch die Möglichkeit, das neue Wohnquartier fußläufig an die nahegelegene Grundschule und den Kindergarten anzubinden. Ein weiterer Stich an der östlichen Grundstücksgrenze ermöglicht den Gewässerunterhalt bzw. die Pflege der schützenswerten Grünstrukturen entlang des Bachs und FFH-Gebiets.

Der im Nordosten gelegene Fuß- und Radweg bindet das Quartier an die Straße „In der Schläthe“ und die dort gelegene Wohnbebauung an. Zugleich ermöglicht die geplante Breite von 3,50 m, dass der Weg bei Verkehrsbehinderungen im Bereich der zentralen Zufahrt (Baustellen etc.) und / oder im Notfall von Einsatz-

fahrzeugen genutzt werden kann. Durch entsprechende Gestaltung (Poller etc.) kann gewährleistet werden, dass der Fußweg nur durch berechnigte Fahrzeuge zur Durchfahrt genutzt werden kann.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die geschützte Fläche des FFH-Gebiets und der direkt daran angrenzende Gehölzriegel bleiben im Wesentlichen als Grün- und Freiraumstruktur erhalten und werden bei der Planung berücksichtigt, indem ein ausreichender Abstand der Bebauung und zudem eine entsprechende Höhenstaffelung vorgesehen ist. Zum südlich gelegenen Tobelbach mit dem FFH-Gebiet schaffen ein geschützter Gewässerrandstreifen und eine Grünfläche sowie die privaten Reihenhausgärten einen angemessenen Abstand zur Bebauung.

Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers sowie im Bereich der Parkplätze an der L 333 sind Baumbepflanzungen vorgesehen. Die Bäume dienen der Begrünung des Quartiers und sollen zur Straßenraumgliederung beitragen.

In zentraler Lage soll ein Quartiersplatz für die Bewohner entstehen, der nicht nur als Ort der Begegnung dienen, sondern auch zur städtebaulichen Gliederung des gesamten Quartiers beitragen soll. Durch die Straßenraumgestaltung soll zusätzlich eine Regulierung der Fahrgeschwindigkeit innerhalb des Quartiers erreicht werden.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des neuen Wohnquartiers erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Norden (Tett nanger Straße) entsorgt. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Belagsflächen soll in einer RW-Leitung abgeführt und in ein zentrales Retentionsbecken im Südosten geleitet werden.

Die Gebäude mit Flachdächern erhalten ein Gründach mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm. Es wird eine zusätzliche unterirdische Rigole zur Regenwasserspeicherung realisiert, zudem erhält das Retentionsbecken eine Vorreinigungs- und Drainageschicht, wodurch der Drosselabfluss des angeschlossenen Gebiets auf 15l/s*ha verringert werden kann. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend des notwendigen Überflutungsnachweises auf einen 30-jährlichen Regen.

Bis auf die Straße des Innenrings sollen alle weiteren Bodenbeläge wasserdurchlässig erfolgen.

6.5 Berücksichtigung von Überflutungsrisiken durch Starkregenereignisse

Die Fläche des neuen Wohnquartiers ist relativ eben und fällt schließlich in Richtung des südlich gelegenen Tobelbachs ab. Das im Südosten geplante Retentionsbecken ist auf die erforderlichen Wassermengen ausgelegt und soll einen Notüberlauf in den Tobelbach, welcher höhentechisch um einiges tiefer gelegen ist als das Baugrundstück, erhalten.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

7.1.1 Arten

Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen zwischen Juli 2017 und August 2020 innerhalb des Untersuchungsgebietes dienen der Einschätzung des Gebiets anhand der vorhandenen Habitatstrukturen hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten. Ein Nachweis planungsrelevanter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelang dabei, bis auf das Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) im Tobelbach, nicht. Dieser nutzt das ans Plangebiet angrenzende Gewässer als Transfer- und Ausbreitungsstrecke. Daneben dienen insbesondere die Gehölzstrukturen, aber auch der Gebäudebestand als Nestanlageort und die Grünflächen als Nahrungshabitat für diverse europäische Brutvögel. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag liegt eine Betroffenheit von 16 Vogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Wacholderdrossel und Zilpzalp) vor. Es konnten zudem mehrere besonders geschützte Arten im Plangebiet angetroffen werden. Darunter die Blindschleiche (*Anguis fragilis*), der Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) und die Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*).

Durch das Vorhaben kommt es teils zum Verlust von Lebensstätten und Nahrungsflächen der aufgeführten Arten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober, Verwendung streulichtarmer und insektenfreundlicher Beleuchtungen, Einhaltung Gewässerrandstreifen, Pflanzbindung Bachgehölz) sowie bei Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Verhängen von Nistkästen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäische Vogelarten der Roten Liste) bau-, anlage- und betriebsbedingt zu erwarten.

7.1.2 Biotop

Von der Charakteristik her bildet das Plangebiet ein gewerblich genutztes Gebiet mit einem hohen Freiflächenanteil, das durch die auslaufende gewerbliche Nutzung jedoch einer zunehmenden Verbrachung und

Sukzession unterliegt.

Etwa ein Drittel des Betriebsgeländes wird von Siedlungs- und Infrastrukturflächen eingenommen; darunter ein Verwaltungsgebäude, zwei Lagerhallen, ein Garagentrakt sowie großflächig versiegelte und gepflasterte Flächen, welche als Parkplatz, Rangierflächen und Zufahrtswege dienen. In diesen Bereichen ist das Plangebiet stark anthropogen überprägt und besitzt keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Etwas mehr als ein Drittel des Plangebiets und damit der prozentual größte Teil, wird von extensiv genutzten einmal jährlich gemähten Fettwiesen mittlerer Standort eingenommen. Die Fettwiesen sind grasdominant ausgebildet und teils mit Ruderalarten und Brachezeigern durchsetzt. Die Grünflächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Am dritthäufigsten treten im Gebiet Gehölzflächen auf (Feldgehölz, Hecken, Gebüsche). Die größte Fläche nimmt dabei ein rund 15 bis 20 m breites bachbegleitendes Gehölz im Süden des Plangebiets ein, welches sich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Tobelbach (der die südliche Plangebietsgrenze bildet) verläuft. Das Gehölz wird von hochwüchsigen Bäumen geprägt (u.a. mit Buche, Stiel-Eiche, Fichte und nicht heimischen Arten wie Robinie und Rot-Eiche), die Strauchschicht ist mäßig ausgebildet, teils auf der Nordseite ist dem Gehölz Brombeer-Gestrüpp vorgelagert. Zudem befindet sich jeweils auf der Ostseite und der Westseite längs der Plangebietsgrenze eine Feldhecke. Die 1.608 m² große im Osten verlaufende Hecke stellt ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Offenlandbiotop (Biotop-Nr. 1-8323-435-6650 „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“) dar, welche mit einem Anteil von 1.260 m² innerhalb des Plangebietes liegt und vorhabensbedingt in Anspruch genommen wird. Ein Antrag auf Ausnahme wird bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und ein Ausgleich im Verhältnis 1:1,2 muss erfolgen. Das Biotop darf erst entfernt werden, wenn die in Anlage 6 beigefügte Ausgleichskonzeption umgesetzt ist. Grundsätzlich sind die Gehölzbestände im Gebiet von mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im äußersten Südosten befindet sich mit einem Anteil von 42 m² das 105 m² große Biotop Nr. 1-8323-435-6649 „Ufer-Schilfröhricht südlich Walchesreute“ teilweise innerhalb des Plangebiets. Vorhabensbedingte Eingriffe oder erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch das Vorhaben für das Biotop nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Im Süden des Vorhabens bildet das FFH-Gebiet Nr. 8223-311 „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ die Plangebietsgrenze. Das FFH-Gebiet umfasst hier ausschließlich das Gewässerbett des Tobelbachs. Die Plangebietsgrenze verläuft in der Mitte des Bachbetts, so dass sich 152 m² des FFH-Gebiets innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Der Bachlauf und der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m bleibt vom Vorhaben unberührt. Eingriffe in das Gewässer erfolgen vorhabensbedingt nicht. Zudem wird ein zusätzlicher Pufferstreifen von 5 m nördlich des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens als Pflanzbindung festgesetzt. Der Bachabschnitt und die ufer- sowie gewässerbegleitende Vegetation haben eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung, die jedoch durch die ge-

troffenen Festsetzungen erhalten bleibt.

Bau- und anlagebedingt ist für das Schutzgut Biotop mit einer Minderung des durchschnittlichen Biotopwertes und damit der naturschutzfachlichen Bedeutung sowie dem dauerhaften Verlust und der Nutzungsumwandlung von teils mittel- und hochwertigen Biotoptypen zu rechnen. Erhebliche betriebsbedingte Störwirkungen (z.B. Lärm und optische Beunruhigungseffekte) über die vorhandene Situation hinaus sind nicht zu erwarten.

7.1.3 Boden

Die Planung beansprucht eine Fläche von rund 2,1 ha, wovon etwa 40 % des Plangebiets mittel- bis hochwertige naturnahe Böden (Bodeneinheit U93) umfassen. Es handelt sich dabei um Pseudogley und Pelosol-Pseudogley aus schluffig-tonigen Beckensedimenten (Gesamtbewertung 2,5). Anthropogen überprägte Böden, die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind, treten mit weniger als einem Drittel auf. Bereits versiegelte und bebaute Böden, die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind, umfassen etwas mehr als ein Drittel des Plangebiets. Böden als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (z.B. geologische Aufschlüsse, Bodendenkmäler, Zeugnisse besonderer Bewirtschaftungsformen etc.) treten nach derzeitigem Kenntnissstand im Gebiet nicht auf.

Bau- und anlagebedingt führt das Vorhaben zu Boden- und Flächenverlusten durch Überbauung und Versiegelung von sowohl mittel- bis hochwertigen Böden, als auch von anthropogen überprägten und bereits versiegelten Böden, die für den Bodenschutz von geringer Bedeutung sind. Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Boden aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits heute im FNP als Baufläche dargestellt, sodass sich bauplanungsrechtlich in Bezug auf die Bodennutzung keine Veränderungen ergeben.

Da auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine altlastenrelevante Nutzung bekannt war, wurde vor Beginn der Hochbauplanungen eine orientierende Altlastenerkundung der Flächen durchgeführt. Die Details können den Hinweisen zum Bebauungsplan bzw. den im Anhang befindlichen „Orientierenden Untergrunduntersuchungen“ der HPC AG entnommen werden. Nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten weitere Abstimmungen mit dem Landratsamt und es wurden weitere ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ist es bei Festlegung geeigneter und abgestimmter Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag möglich sicherzustellen, dass nach der Neubebauung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegen. Für die geplante Neubebauung wird außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept erstellt.

7.1.4 Grundwasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasser insbesondere bezüglich der Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten, da die im Gebiet anstehenden Böden und Flächen zum überwiegenden Teil bereits anthropogen überprägte sowie bebaute und versiegelte Böden umfassen, die lediglich eine geringe bzw. keine Wertigkeit für die Grundwasserneubildung besitzen. Auch die naturnahen Böden im Gebiet weisen gemäß den Daten der LGRB eine sehr gering bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Darüber hinaus bilden die im Gebiet im Untergrund anstehenden quartären Beckensedimente des Rheingletschers einen Grundwassergeringleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit (Quelle Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, LGRB 2020). Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Erhebliche betriebsbedingte Grundwassergefährdungen sind für das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten.

7.1.5 Oberflächenwasser

Der an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Tobelbach ist durch den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie darüber hinausgehend durch die Festsetzung einer Grünfläche sowie einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geschützt, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind.

7.1.6 Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der innerörtlichen und vollständig vom Siedlungskörper umschlossenen Lage und der bereits in Teilen vorhandenen Überbauung und Versiegelung wird dem Eingriffsbereich keine übergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse beigemessen. Die Wiesenflächen und die Gehölzbestände stellen aber grundsätzlich geeignete Kalt- und Frischluftentstehungsflächen dar und können als Ausgleichsraum für angrenzende Belastungsgebiets dienen. Firschlufschneisen oder Kaltluftabflussbahnen sind vorhabensbedingt nicht betroffen. Die entstehende Kaltluft verteilt sich durch die ebene Geländeausprägung flächig im Gebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände und Wiesenflächen beeinflussen das Siedlungsklima des Ortskerns positiv. Sie tragen zur Windberuhigung und der Reduktion von Schadstoffen (Straßenverkehr) und deren Verbreitung bei.

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsleistungen des Gebiets werden durch die geplante Überbauung und Versiegelung und die damit einhergehende Rodung von Gehölzen reduziert. Nutzungsbedingt sind allerdings keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen oder Störungen für den Luftaustausch zu erwarten. Es ist anzunehmen, dass die Bebauung durch Transmission, Reflexion und Absorption einen Einfluss auf das Klima nimmt. Jedoch kann der Einfluss durch geeignete Maßnahmen (u.a. Erhalt des Bachgehölzes in Teilen, Eingrünung des Gebiets) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

7.1.7 Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich des Plangebiets aktuell einerseits durch den bestehenden Gewerbebetrieb geprägt und andererseits durch die vorhandenen Wiesenflächen und Gehölzbestände. Das Betriebsgelände sowie die Infrastrukturflächen im Norden stellen dabei eine vorhandene anthropogene Vorbelastung dar, zumal das Gebiet vollständig vom Siedlungskörper umschlossen wird. Ortschaftsbildprägende Elemente bilden im Plangebiet das von hochwüchsigen Bäumen dominierte Bachgehölz im Süden sowie die im Westen und Osten entlang der Grenze verlaufenden Hecken und die Baumbestände.

Das Ortsbild selbst wird durch die Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt, da sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung angemessen in die im Ortsteil Kau vorhandene bauliche Dichte und Struktur einfügt. Wenngleich der Charakter der innerörtlichen Grün- und Freifläche entfällt. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7.1.8 Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7.1.9 Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist ebenfalls von keiner erheblich negativen Auswirkung auszugehen, da innerhalb des Betriebsgeländes keine öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen vorhanden sind, welche ein Naturerleben ermöglichen könnten. Im überplanten Bereich befinden sich zudem keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

7.1.10 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der jeweils erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten ist.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, welches den Verfahrensunterlagen beiliegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt darin zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Umsetzung der erforderlich werdenden Aus-

gleichsmaßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann und keine verbleibenden, dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten (streng geschützten Arten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäische Vogelarten der Roten Liste) entstehen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.3 Natura 2000-Vorprüfung

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellt und ist den Verfahrensunterlagen beigelegt. Sie kommt zum Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des an der Südgrenze des Geltungsbereichs verlaufenden FFH-Gebiets Nr. 8223-311 „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ ausgeschlossen werden kann.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

8.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms sowie des Anlagenlärms der Parkplätze und der Tiefgarage durchgeführt worden. Werden die in der Untersuchung empfohlenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen umgesetzt, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

8.1.1 Ausgangssituation

Im Norden des Plangebiets liegt die L 333 / Tett nanger Straße, über welche die Erschließung erfolgt und deren Verkehrslärm maßgeblich auf die geplante Bebauung einwirkt. Der einwirkende Verkehrslärm ist dabei auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 und der im Beiblatt 1 genannten 'Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' auf das Plangebiet zu untersuchen.

Neben den Emissionen des öffentlichen Straßenverkehrs (L333 / Tett nanger Straße) sind auch die Emissionen der geplanten oberirdischen Stellplätze und die der Tiefgaragenstellplätze auf die umliegende Bestandsbebauung zu berücksichtigen und nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der strengeren TA Lärm zu bewerten.

8.1.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

Verkehrslärm der L 333 auf das Plangebiet

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass im Hinblick auf den Verkehrslärm die maßgebenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet in der nördlichen Hälfte des Plangebietes überschritten sind. Selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die als weitere Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmeinwirkungen herangezogen werden sind an den straßennahen Mehrfamilienhäusern überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplangebiet, ist es erforderlich Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.

Aufgrund des Abstands einer möglichen aktiven Schallschutzmaßnahme zur emittierenden Straße und der Mehrgeschossigkeit des Planvorhabens im Norden, ist die Abschirmwirkung bereits für das 1. Obergeschoss vermindert. Der Aufwand zur Errichtung und Pflege einer Lärmschutzwand steht somit in keinem Verhältnis zum Nutzen, zumal die nach Süden gerichteten Außenbereiche durch die geplante Gebäudestruktur bereits ausreichend geschützt sind.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte werden daher passive Schallschutzmaßnahmen an Fassaden schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) die eine Überschreitungen aufweisen vorgeschlagen. Im Plan-

gebiet liegen diese Bereiche in den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen.

Zusätzlich sind bei der Nutzungen als Schlaf- oder Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Anlagenlärm des Parkverkehrs im Plangebiet auf die umliegenden Nutzungen

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass im Hinblick auf den Anlagenlärm der Parkplätze und der Tiefgarage im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet sowie 60/45 dB(A) tags / nachts für ein Mischgebiet im Umfeld des Plangebiets eingehalten werden. Liegen die errechneten Beurteilungspegel um mehr als 6 dB(A) unter den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten, kann auf eine Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung im Umfeld des Plangebietes gemäß des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm verzichtet werden. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsrichtwerte an IO 3 lediglich um 3,7 dB(A) im kritischen Zeitraum Nacht unterschritten, weswegen eine Betrachtung der Vorbelastung notwendig ist.

Aufgrund der bereits vorhandenen Unterschreitung des IRW um 3,7 dB(A) und mangels einer relevanten gewerblichen Vorbelastung aus den Mischgebieten im Umfeld, ist durch den Parkverkehr der oberirdischen Stellplätze und den der Tiefgarage mit keiner unzulässigen Lärmbeeinträchtigung bzw. Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Umfeld zu rechnen.

Durch eine schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Tiefgaragenrampe ließe sich eine weitere Reduzierung des berechneten flächenbezogenen Schallleistungspegels erreichen.

Das Ergebnis der Berechnung der durch den Parkverkehr auftretenden Spitzenpegel zeigt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen an allen Immissionsorten eingehalten werden.

8.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen im Bereich der Tiefgarage

Die nachfolgenden Lärmschutzmaßnahmen sind bei der Ausführung der Planung zu beachten:

- Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend auszuführen.
- Die Regenrinne an der Tiefgarageneinfahrt ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen.
- Das Garagenrolltor der Tiefgarage ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszuführen, sodass beim Öffnen und Schließen keine relevanten Emissionen entstehen.

Die Details sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

Maßnahmen im Bereich der Schlaf- und Kinderzimmer

Bei der Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen, deren Einbau die Schalldämmung der

Fenster nicht verschlechtern darf.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen

Bei „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ ab 61 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich III sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen und mit der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Ermittlung der „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ zur Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß erfolgt gemäß der DIN 4109-2:2018-01. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bei freier Schallausbreitung sind den entsprechenden Abbildungen zu entnehmen.

Sollten die beiden Baukörper entlang der L 333 / Tettnanger Straße bereits errichtet sein, können aufgrund der schallabschirmenden Wirkung der maßgebliche Außenlärmpegel anstelle der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bei freier Schallausbreitung die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ unter Berücksichtigung der neuen Gebäudekörper herangezogen werden. Auch sie sind der entsprechenden Abbildung in den Festsetzungen zu entnehmen.

Abweichungen

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 reduziert werden.

8.2 Landwirtschaftliche Lärmimmissionen

8.2.1 Ausgangssituation

Im Westen und Süden des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Betriebe deren Lärm auf die geplante Bebauung einwirkt. Der einwirkende landwirtschaftliche Lärm ist dabei auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der darin genannten Immissionsrichtwerte auf das Plangebiet zu untersuchen.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Süden des Plangebiets wirkt, aufgrund der nur zeitweisen Bewirtschaftung der Flächen in geringem Umfang sowie des Abstands der Hofstelle zur nächstgelegenen geplanten Wohnnutzung, nicht maßgeblich auf das Plangebiet ein. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten, auch da bereits bestehende Wohnnutzungen in geringerem Abstand zur Hofstelle angesiedelt sind.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Westen des Plangebiets (Tettnanger Straße 82, Flurstück 11914) liegt in geringerer Entfernung und wirkt maßgeblich auf das Plangebiet ein. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Büro Gfrörer GmbH und Co. KG veranlasst.

8.2.2 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen vom 01.09.2021

Landwirtschaftlicher Lärm auf das Plangebiet

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 04.08.2021 zeigt, dass im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Lärm im Regelbetrieb die maßgebenden Immissionsrichtwerte (IRW) von 55/40 dB(A) tags / nachts für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden. Bei der Betrachtung des lärmintensiveren Erntebetriebs sind bei der Beurteilung als seltene Ereignisse gemäß TA Lärm vor allem im Nachtzeitraum Überschreitungen der zulässigen (IRW) von 70/55 dB(A) tags / nachts zu erwarten.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse sind im Bebauungsplangebiet Maßnahmen zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Lärm zu treffen.

Die Details sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage 4 zu entnehmen.

8.2.3 Schallschutzmaßnahmen

Bei einer Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm bzw. landwirtschaftlichem Lärm Maßnahmen zu treffen. Zur Lösung des Lärmkonflikts im Plangebiet sind neben dem Einhalten von Mindestabständen und aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) auch Maßnahmen wie die Grundrissorientierung oder bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude denkbar, wobei aktive Maßnahmen aufgrund der Minderungswirkung an der Quelle den Maßnahmen am Gebäude vorzuziehen sind.

Einhaltung von Mindestabständen

Da das Bauvorhaben nur temporär von schädlichen Umwelteinwirkungen im Rahmen des Erntebetriebs betroffen ist und im geplanten Umfang bei einem weiteren Abrücken in Richtung Osten in der Fläche nicht mehr umsetzbar wäre, kann die vollständige Lösung des Lärmkonflikts nicht durch die Einhaltung eines ausreichenden Mindestabstandes erreicht werden.

Aktiver Lärmschutz

Aus städtebaulichen sowie baurechtlichen Gründen ist die Höhe einer möglichen Lärmschutzwand entlang der Grenze zwischen Plangebiet und landwirtschaftlichem Betrieb auf 2,0 m über Gelände begrenzt. Eine ausreichende Abschirmwirkung ist lediglich für das Erdgeschoss gegeben, sodass der Lärmkonflikt alleine durch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme nicht lösbar ist. Im Hinblick auf den Schutz des Erdgeschosses sowie der Richtung Osten nachgelagerten Bebauung vor Lärm ist die Errichtung einer Wand ggf. in die Überlegungen zum Lärmschutz mit einzubeziehen.

Grundrissorientierung / Architektonische Selbsthilfe

An den von Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Fassaden der Bebauung, sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zulässig oder die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume durch Festsetzungen im Bebauungsplan an weniger hoch belastete Fassaden zu orientieren.

Im Plangebiet treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse lediglich entlang der Westfassade und Teilen der Südwestfassade des nördlichsten Baufensters auf. Hier sollten entsprechende architektonische Maßnahmen umgesetzt werden um den Lärmkonflikt mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu lösen.

8.3 Geruchsimmissionen

Der Nebenerwerbslandwirt des westlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle Tett nanger Straße 82 (Flurstück 11914) betreibt Hopfenanbau, sodass zur jährlichen Ernte der geerntete Hopfen auf dem Grundstück verarbeitet wird und es zu entsprechenden Geruchsimmissionen kommen kann. Vor dem Hintergrund, dass sich bereits heute westlich und südlich des Anwesens direkt angrenzende Wohnbebauung befindet, ergeben sich durch das geplante Wohnquartier auf dem ehemals gewerblich genutzten Lindeareal jedoch keine über den heutigen Bestand hinausgehenden Einschränkungen.

8.4 Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Hopfengarten. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden, da der Abstand vom Rand der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum nächstgelegenen geplanten Bauvorhaben rund 25 m beträgt und das neue Baugebiet zusätzlich durch den Tobelbach und die dortigen Grünstrukturen von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt ist.

Auf der Hofstelle Tett nanger Straße 82 (Flurstück 11491) westlich des Plangebiets wird ein Obstbaubetrieb im Nebenerwerb betrieben. Südlich der Gebäude befindet sich eine Obstplantage mit Apfel- und Kirschbäumen.

Um den Bewirtschaftern von Intensivobstanlagen gegen Abwehransprüche nach § 906 Abs. 1 und § 1004 Abs. 1 BGB der künftigen Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer zu schützen, sind zwischen den äußeren Obstbaumreihen der Intensivobstanlagen und der geplanten Nutzung angemessene Immissionsschutzabstände einzuhalten.

Gemäß Gerichtsurteil des VG Sigmaringen vom 25.04.2018 muss nicht mehr ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden, um eine Gesundheitsgefährdung durch Pflanzenschutzmittel auszuschließen.

Anwender von Pflanzenschutzmitteln müssen „die Regeln der guten fachlichen Praxis“ beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG). Hierzu gehören nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 PflSchG Maßnahmen zum Schutz sowie die Abwehr von Gefahren, die durch die Anwendung, das Lagern und den sonstigen Umgang mit Pflanzen-

schutzmitteln oder durch andere Maßnahmen des Pflanzenschutzes, insbesondere für die Gesundheit von Mensch und Tier und den Naturhaushalt einschließlich des Grundwassers, entstehen können. Die Anforderungen der guten fachlichen Praxis ergeben sich im Einzelnen aus den gemäß § 3 Abs. 2 PflSchG vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten und im Bundesanzeiger veröffentlichten „Grundsätzen für die Durchführung der guten fachlichen Praxis im Pflanzenschutz“ (vgl. Bekanntmachung vom 30. März 2010, BAnz. Nr. 76a vom 21. Mai 2010). Danach sind

- Abdrift, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels in Form eines Sprühnebels von der zu behandelnden Fläche, grundsätzlich zu vermeiden,
- der Einsatz sog. driftmindernder Technik (verlustmindernde Geräte, Düsen usw.) anzuwenden,
- bei der Anwendung Windrichtung und -geschwindigkeit zu beachten sowie
- zu Wohngebieten, Garten-, Freizeit und Sportflächen außerdem ausreichende Abstände einzuhalten.

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittel nennt in der Veröffentlichung vom 27. April 2016 konkrete Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern. Danach sind in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendung in Raumkulturen wie im vorliegenden Fall, fünf Meter nicht zu unterschreiten.

8.5 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Da auf dem ehemaligen Betriebsgelände eine altlastenrelevante Nutzung bekannt war, wurde vor Beginn der Hochbauplanungen eine orientierende Altlastenerkundung der Flächen durchgeführt. Die Details können den Hinweisen zum Bebauungsplan bzw. den im Anhang befindlichen „Orientierenden Untergrunduntersuchungen“ der HPC AG entnommen werden. Nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten weitere Abstimmungen mit dem Landratsamt und es wurden weitere ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ist es bei Festlegung geeigneter und abgestimmter Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag möglich sicherzustellen, dass nach der Neubebauung die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vorliegen. Für die geplante Neubebauung wird außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein entsprechendes Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept erstellt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in der direkten Umgebung und der gewünschten städtebaulichen Nutzung des Gebiets wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert und in Relation zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), welche sich am natürlichen Geländeverlauf orientiert, festgesetzt.

Eine Ausnahme stellt der Baukörper der Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten dar, welcher sich in seiner Höhenentwicklung gemäß des Beschlusses des technischen Ausschusses der Stadt Tett nang am westlich angrenzenden Bestandsgebäude „Tett nanger Straße 82“ plus 0,50 m orientieren soll und daher mit einer maximalen Gebäudehöhe über Normalnull festgesetzt wird.

	Gebäude „Tett nanger Str. 82“	Geplantes Gebäude neben Nr. 82
Geländeniveau	410,58 m üNN	411,08 m üNN
Gebäudehöhe	422,48 m üNN	423,50 m üNN
Differenz	11,90 m	12,40 m (0,5m höher als Nr. 82)

Damit entspricht die geplante Gebäudehöhe der Beschlusslage des technischen Ausschusses.

Insgesamt nehmen die Festsetzungen die prägende Umgebungsbebauung auf und stellen sicher, dass sich das neu entstehende Quartier in Bezug auf die Höhenentwicklung städtebaulich angemessen einfügt.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Während bei den Flachdachgebäuden im zentralen Bereich vier Vollgeschosse ermöglicht werden, können bei den beiden Mehrfamilienhäusern mit Satteldach entlang der Tett nanger Straße drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und bei der randständigen Reihenhausbauung zwei Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss unter dem Dach realisiert werden.

9.2.3 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche orientiert sich am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und entspricht einer maßvollen Dichte im Ortsteil Kau.

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der dafür speziell festgesetzten Flächen zulässig sind um zu gewährleisten, dass das Quartier im inneren möglichst autofrei bleibt. Um diese städtebauliche Zielsetzung der weitestgehenden Autofreiheit zu erreichen ist es erforderlich, dass die festgesetzte maximale Grundfläche von insgesamt 7.100 qm durch

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage)

um nicht nur 50 Prozent sondern um 75 Prozent überschritten werden darf, damit der ruhende Verkehr möglichst vollständig unter der Geländeoberfläche untergebracht werden kann.

9.3 Bauweise

In der Umgebung des Plangebiets ist die offene Bauweise prägend. Aufgrund dieser städtebaulich maßgebenden und prägenden Struktur wird festgesetzt, dass Gebäude in einer offenen Bauweise zu errichten sind. Im Bereich des zentralen Baufensters im Süden ist aufgrund der vorgesehen Realisierung von sieben Reihenhäusern die abweichende Bauweise festgesetzt, die auch einen Baukörper mit über 50 Meter Länge ermöglicht.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baufenster orientieren sich am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf und ermöglichen die Realisierung eines zeitgemäßen durchgrünten und weitestgehend verkehrsberuhigten Wohnquartiers.

9.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Um sicherzustellen, dass der Innenbereich des Quartiers frei vom ruhenden Verkehr bleibt, wird eine zentrale erdüberdeckte Tiefgarage festgesetzt. Die nicht überbauten und nicht für Zugangswege benötigten Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen sowie die Ein- und Ausfahrten ins Gebäude zu integrieren. Damit ist gewährleistet, dass Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch tatsächlich als gärtnerische Flächen in Erscheinung treten.

Im Norden des Plangebiets und im Straßenraum der Ringerschließung finden sich weitere Stellplätze für Bewohner und Besucher.

Die Garagen im Bereich der Reihenhäuser sind in die Gebäude zu integrieren, um ein angemessenes städte-

bauliches Erscheinungsbild der Reihenhausbauung zu gewährleisten.

9.6 Nebenanlagen

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Zum Schutz der Grünfläche entlang des Tobelbachs wird jedoch geregelt, dass auf der dort festgesetzten Fläche mit Pflanzbindungen sämtliche Nebenanlagen nicht zulässig sind.

9.7 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Aufgrund des Anbauverbots entlang von klassifizierten Straßen wird entlang der L 333 „Tettnanger Straße“ eine Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Des weiteren werden an der Ausfahrt zur Tettnanger Straße Sichtdreiecke festgesetzt, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

9.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen können dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Aufgrund der angrenzenden klassifizierten Straße L 333 „Tettnanger Straße“ und aus Verkehrssicherheitsgründen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten im Plangebiet festgesetzt.

9.9 Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser an den entsprechend festgesetzten Stellen zu sammeln und zu versickern ist. Zur Gewährleistung der Funktionalität sind Bepflanzungen und Nebenanlagen im Bereich der Retentionsfläche unzulässig.

9.11 Grünflächen

Entlang der L 333 werden zur Trennung von Straßenverkehrsfläche und Rad- und Fußweg öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die fünf Meter über den gesetzlichen Gewässerrandstreifen hinausgehende private Grünfläche im Süden des Plangebiets dient – in Kombination mit der festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ – als uferbegleitender Schutzstreifen entlang des Tobelbachs, um eine Beeinträchtigung des an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden FFH-Gebiets auszuschließen.

9.12 Wasserflächen

Der an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Tobelbach wird als Wasserfläche festgesetzt.

9.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Maßnahmen, wie z.B. die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger festgesetzt.

9.14 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (s. Anlage) entsprechende Festsetzungen getroffen. Zudem ist zwischen den Stellplätzen entlang der L 333 eine Blendschutzeinrichtung zu realisieren, um Ablenkung, Verunsicherung und Fehlverhalten der Fahrzeuglenker, insbesondere auch bei Dunkelheit, zu verringern bzw. zu vermeiden.

9.15 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die städtebaulich erwünschte Durchgrünung sicherzustellen und die Parkplatzflächen zu gliedern wird festgesetzt, dass im Bereich des zentralen Quartiersplatzes sowie entlang der Tett nanger Straße Bäume zu pflanzen sind.

9.16 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Grünfläche im Süden des Plangebiets wird zugleich mit einer „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ belegt. Sie dient zusätzlich zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen als uferbegleitender Schutzstreifen entlang des Tobelbachs. Zielsetzung der Festsetzung ist es, die vorhandene Grünstruktur zu erhalten und zu sichern, um eine Beeinträchtigung des südlich gelegenen FFH-Gebiets auszuschließen.

9.17 Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird festgesetzt, dass das im Plangebiet gelegene Offenlandbiotop „Mesophytische Feldhecke in Walchesreute“ erst dann entfernt werden darf, wenn der externe Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und hergestellt wurde.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachformen und Dachneigung

Die Dachformen und -neigungen werden entsprechend des mehrfach im Gestaltungsbeirat erörterten städtebaulichen Entwurfs festgesetzt.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien (mit Ausnahme von Glas) und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Dachflächen. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

Balkone sind zur Hälfte ihrer Tiefe als Loggien auszubilden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gestaltung der Fassaden nicht durch eine große Anzahl vorgehängter Balkone geprägt ist bzw. hinter den Balkonen „verschwindet“.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

10.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt die Hälfte der jeweils zugeordneten Gesamtraumlänge nicht überschreiten. Zudem müssen sie einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten. Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhlungen“.

10.4 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.5 Gestaltung von unbebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden.

10.6 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden müssen.

Der festgesetzte Mindestabstand von Einhausungen zu den Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit.

10.6.1 Einfriedungen

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen.

10.6.2 Sonstige Anlagen auf den Grundstücken

Windkraftanlagen sowie freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig, um die angestrebte gestalterische Qualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.

10.7 Antennen und Anlagen für die Telekommunikation sowie Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.01.2021, geändert am 25.08.2021
2. Natura 2000-Vorprüfung vom 18.01.2021
3. Schalltechnische Untersuchung vom 11.04.2019, aktualisiert am 26.01.2021
4. Schalltechnische Untersuchung vom 01.09.2021
5. Orientierende Untergrunduntersuchungen vom 02.12.2016
6. Ausgleichskonzeption „Geschützte Feldhecke gem. § 33 NatSchG“ vom 05.10.2021 / 09.12.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.12.2021

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Tett nang, den

.....

Bruno Walter (Bürgermeister)