



### Textliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ackermansiedlung", Stadt Tettang

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:  
 DAS BAUSETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 356, Nr. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2022 (GBl. S. 422)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanVZO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Präambel Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ackermansiedlung" ist - mit Ausnahme der gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einbezogenen Wohnbauflächen WA 2 und WA 3 - identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenenträger.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-15 BauNVO)
    - WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
      - Zulässig sind:
        - Wohngebäude,
        - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
      - Nicht zulässig sind:
        - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe,
        - Betriebe des Beherbergungswesens,
        - sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe,
        - Anlagen für Verwaltungen,
        - Gartenbaubetriebe,
        - Tankstellen.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)
    - Es werden maximal zulässige Grundflächenanteile (GRZ) gemäß den Planentwürfen der gebietsbezogenen Nutzungsschablonen festgesetzt.
    - Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im WA 1 und WA 2 durch die Grundfläche von privaten Erschließungs- und Terrassenflächen und durch die Grundfläche von Kellerräumen und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
    - Es werden maximal zulässige Geschosflächenanteile (GFZ) gemäß den Planentwürfen der gebietsbezogenen Nutzungsschablonen festgesetzt.
    - Es wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß den Planentwürfen in den Baufeldern festgesetzt.
    - Es werden maximal zulässige Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen über Erdgeschossbodenhöhe EFH (Rohfußboden) gemäß den Planentwürfen in den Baufeldern festgesetzt.
    - Die Oberkanten (OK) werden gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).
    - Die festgesetzten Oberkanten (OK) können für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,50 m überschritten werden.
    - Es werden maximal zulässige Traufhöhen (TH) der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) gemäß den Planentwürfen in den Baufeldern festgesetzt.
    - Die Traufhöhen (TH) werden gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl.
    - Wird im WA 3 die Dachform des Flachdachs gewählt, so gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) als Oberkante (OK) des Baukörpers (siehe 1.2.5.1).
  - HÖHENLEGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
    - Die Bezugshöhen der baulichen Anlagen werden durch die Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Rohfußboden) bestimmt. Die jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhen sind in den Baufeldern mittels Planentwurf festgesetzt. Die Bezugshöhen dürfen um maximal 0,30 m über- oder unterschritten werden.
  - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
    - offene Bauweise
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer und Lichtschächte) ist entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, TIEFGARAGEN, KELLERRÄUME UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Im WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und technische Anlagen der Tiefgaragen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.
    - Flächen für Tiefgaragen samt Zufahrten und Kellerräume
  - Im WA 1 sind Tiefgaragen und Kellerräume nur innerhalb der Baufelder oder in den dargestellten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Zusammenhang mit der Tiefgarage benötigten Radwegwege und Entlüftungsschächte, diese sind auch außerhalb der dargestellten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind im WA 1 nicht zulässig.
  - Im WA 2 und WA 3 sind oberirdische Garagen und Carports zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Verkehrsfläche einhalten.
  - Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage
  - Flächen für Stellplätze (Besucher)
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
  - Anbaubeschränkung (§ 22 FStG BW) Die entlang der Landesstraße L 333 liegenden Flächen sind gemäß Straßengesetz für Baden-Württemberg (§ 22 FStG BW) und entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn von Hochbauten und baulichen Anlagen sowie von Weiterlegungen freizuhalten. Ebenso sind Garagen und Stellplätze i.S.v. § 14 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. auf diesem nicht überbaubaren Grundstücksstreifen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Bauplatz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, innerhalb des nicht überbaubaren Grundstücksstreifens nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Auch nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
  - Sichtfeld: Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden.
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsfläche
    - Die Darstellung der Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nachrichtlich und unverbindlich.
  - G+R öffentlicher Geh- und Radweg
  - Gehweg Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehwege auf privaten Flächen
    - Die festgesetzten Gehwege auf privaten Flächen können zur Anpassung an die örtliche Situation in Lage und Verlauf verändert werden.
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radwege auf privaten Flächen
      - Die festgesetzten Geh- und Radwege auf privaten Flächen können zur Anpassung an die örtliche Situation in Lage und Verlauf verändert werden.
- FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Flächen zur Speicherung und Versickerung von Oberflächenwasser
    - Die festgesetzte Fläche zur Speicherung und Versickerung von Oberflächenwasser kann zur Anpassung an die örtliche Situation in Lage und Größe verändert werden.

- Die Speicherung, Versickerung und gesteuerte Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt gemäß der Entwässerungskonzeption des Büros Rapp-Schmid Infrastrukturplanung GmbH. Das Konzept Nr. 20-140-TT ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie offeneren Pflasterungen, Rasengittersteinen, wasserundurchlässigen Decken, Schottersteinen oder Porenbetonen zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß 1.8.3 (Gehweg auf privaten Flächen) und 1.8.4 (Geh- und Radweg auf privaten Flächen).
- GRÜNLÄCHEN UND SPIELPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche
  - Parkanlage
  - Die Flächen der Parkanlage sind mit Ausnahme der vorgesehenen Spielplätze, Fußwege und der Retentionsmulden als Wasserflächen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Für die Erssal ist eine kräuterriche Fettweidenmischung zu verwenden. Die Mulde darf zwei- bis dreischichtig. Für die vorgesehenen Baumpflanzungen kann eine Auswahl aus der untenstehenden Artenliste getroffen werden, wobei mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen sind.
    - ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
      - Die Baumarten können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Liste abweichen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.
    - Für Gehölzpflanzungen sind vorrangig folgende Gehölze zu verwenden:
      - Bäume: Pflanzengröße: H, 4xv, awSt, mDb, 18/20
        - Acer campestre Felsahorn
        - Acer platanoides Spitzahorn
        - Carpinus betulus Hainbuche
        - Prunus padus Gewöhnliche Traubeneiche
        - Sorbus aria Echte Mehlbeere
        - Tilia platyphyllos Sommerlinde
        - Quercus robur Stieleiche
      - Obstbäume: Pflanzengröße: H, 3xv, awSt, mDb, 14/16
        - Äpfel, Birnen, Kirschen in regionaltypischen Sorten oder Zierorten
    - Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Entlüftungsschächte sowie Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratschicht von mind. 30 cm intensiv als private und gemeinschaftliche Gartenflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine verbindliche Erhöhung der Substratschicht auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.
    - Flächdecker sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
  - GEBIETSEXTERNER AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)
    - Der gebietsexterne Ausgleich wird durch den Erwerb von 221.395 Ökopenkten aus den folgenden Ökopenkt-Maßnahmen der Stadt Tettang erreicht:
      - Maßnahme Nr. 30 - Obstweiss Auen (FWS, 15250, 15227, 3101 Gemauung Tettang) - 141.197 Ökopenkte
      - Maßnahme Nr. 21 - Schilfbüschel Filderecke MZ (FWS, 15227 Gemauung Tettang) - 4972 Ökopenkte
      - Maßnahme Nr. 25 - Obereisbach Am Fischweier (FWS 11550 Gemauung Tettang) - 75.226 Ökopenkte
  - MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATISTÄNDEN - ARTENSCHUTZ (§ 44 BnatSchG)
    - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BnatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
      - Während der Bauphase sind im Bereich der angrenzenden Flurstücke Nr. 990/1 und 990/2 ein Reptilienschutzzaun (z.B. Amphibienzaun-Folie oder Bretterzaun am Fuß des Bauzauns, ca. 30-40 cm hoch, glatt und mit Überstreiche (nicht überkletterbar und bodenschützend) zu errichten.
      - Der Baubereich im unmittelbaren Umfeld des angrenzenden Flurstücks Nr. 997 darf nicht zwischen März und Juni erfolgen. Hierdurch sollen ungewohnte Störungen der Brutplätze und Nester vermieden werden.
      - Die Bestandsbäume auf dem Flurstück Nr. 997 sind während der Bauphase gemäß der DIN 18920 und der RAS-IP4 zu schützen, indem Abgräben einen ausreichenden Abstand zum Wurzelbereich halten. Die Bestandsbäume dürfen darüber hinaus weder während der Bauphase noch durch die Belüftung der Freiflächen mit Kunststoff angestrahlt werden.
      - Während der Bauphase sind im Bereich der angrenzenden Flurstücke Nr. 990/1 und 990/2 ein Reptilienschutzzaun (z.B. Amphibienzaun-Folie oder Bretterzaun am Fuß des Bauzauns, ca. 30-40 cm hoch, glatt und mit Überstreiche (nicht überkletterbar und bodenschützend) zu errichten.
      - Die Bestandsbäume auf dem Flurstück Nr. 997 sind während der Bauphase gemäß der DIN 18920 und der RAS-IP4 zu schützen, indem Abgräben einen ausreichenden Abstand zum Wurzelbereich halten. Die Bestandsbäume dürfen darüber hinaus weder während der Bauphase noch durch die Belüftung der Freiflächen mit Kunststoff angestrahlt werden.
  - SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
    - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
    - In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene Flächen, die nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß 1.1.5.4 sind
    - Vorhaben- und Erschließungsplan Auf Grund der Nähe zum Flughafen Friedrichshafen bedürfen bei der Baucodifizierung zum Einsatz kommende Bau- und Möblläden, Bohrgeräte, Betonpumpen u. a. Baugeräte mit einer Höhe von mehr als 25 m über Grund einer Luftreinhalte Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 Luftreinhaltegesetz (LuftVG)
    - ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Tettang, Abteilung Stadtplanung während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert gesichert hinterlegt. Darüber hinaus können die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10707 Berlin, bezogen werden.
  - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Das Gutachten des Ingenieurbüros Loos & Partner vom 16.03.2021 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
    - Die zugrunde zu legenden Außenpegel, die Grundzüge der Lärmprognose und die erforderliche Schall-dämmung der Fassade können der schalltechnischen Untersuchung 2/21 vom 16.03.2021 entnommen werden.
    - Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, zu bemessen. Die DIN-Norm kann bei der Stadt Tettang, Abteilung Stadtplanung während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Darüber hinaus ist die DIN-Norm auch nach dem Deutschen Patentamt hinterlegt oder kann beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10707 Berlin, bezogen werden.
  - SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abwässer
    - NUTZUNGSCHABLONE
 

Art der baulichen Nutzung	
max. zulässige Grundflächenanteil (GRZ)	max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
2.1	2.1
2.1.1 FD Flachdach	2.1.1 SD Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 40°
2.1.2 SD Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 40°	2.1.3 PD Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 25°
    - FREIFLÄCHENGESTALTUNG
      - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten als großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, werden als unzulässig festgesetzt.
      - Einfriedungen sind nur als geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig, dahinterliegende Zäune sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem für Kleintiere durchlässigen Abstand zum Boden von mindestens 20 cm auszuführen.
      - Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind vorrangig folgende Gehölze zu verwenden:
        - Pflanzengröße: IC, 100/125
          - Ligustrum vulgare Liguster
          - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
          - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
          - Viburnum opulus Gefüllter Schneeball
          - Lavandula angustifolia Lavendel
  - SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)
    - DACHFORM
      - FD Flachdach
      - SD Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 40°
      - PD Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 25°
  - FREIFLÄCHENGESTALTUNG
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Schottergärten als großflächig mit Steinen bedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, werden als unzulässig festgesetzt.
    - Einfriedungen sind nur als geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig, dahinterliegende Zäune sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem für Kleintiere durchlässigen Abstand zum Boden von mindestens 20 cm auszuführen.
    - Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind vorrangig folgende Gehölze zu verwenden:
      - Pflanzengröße: IC, 100/125
        - Ligustrum vulgare Liguster
        - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
        - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
        - Viburnum opulus Gefüllter Schneeball
        - Lavandula angustifolia Lavendel

- MÜLLBEHÄLTER
  - Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude zu integrieren oder in den dafür vorgesehenen baulichen Anlagen unterzubringen.
- HINWEISE
  - BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
    - Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 12 BblSchV, Völlzählige zu § 12 BblSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultiviertem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächenanspruchnahme schonend umzugehen. Soweit möglich ist bautechnisch geeignetes Aushubmaterial am Standort materialien-spezifisch (Oberboden, Unterboden und Untergrund) für Grünflächen und Gärtnereinsparungen wieder einzusetzen. Hierbei ist eine iterative Anpassung der Höhenverhältnisse am Standort zu prüfen, um möglichst die Aushubmenge insgesamt und das abzuführende Material zu minimieren. Nicht verbautes Aushubmaterial ist bei Rückverfüllungsmaßnahmen in umliegenden Kiesbänken (z. B. Tettanger Wald, Tettang-Bogenmoos, Große Kugel-Ravenburg, Große Kugel-Ravenburg, Große Kugel-Ravenburg) anzulagern. Für die Forderung sind die entsprechenden Unterlagen anzufordern. Für die Umsetzung des Bodenschutzes sind für den sachgerechten Umgang der erdlosen Materialien zu erstellen und die Baumaßnahme mit einer bodenkundlichen Baubegleitung zu realisieren.
  - DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DmSchG)
    - Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DmSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DmSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metalle, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erddarstellungen) sind bis zum Erhalt des vollen Wertes nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verklärung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DmSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
  - KAMPFMITTEL
    - Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein potenzieller Sprengtrichter vom Sprengort, der 1945 verfüllt wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass im östlichen Plangebiet, das im östlichen Plangebiet vom Sprengort-Bereich bis zum Kampfmittel vorhanden sein können. Für den Verdachtsbereich im östlichen Plangebiet wird deshalb empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen weitere Erkundungen durchzuführen.
  - ALTLASTEN
    - Für das Plangebiet wurde vom Büro HPC, Ravensburg eine orientierende Untergrounduntersuchung hinsichtlich Schichtbau und entorgungssensibler Schichten durchgeführt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Aushubarbeiten mit entorgungssensiblen Schichten zu rechnen ist. Aufgrund der ermittelten entorgungssensiblen Schichtenumgrenzungen ist eine schrittweise und materialien-spezifische Separierung der erdlosen Materialien und eine den Schichtausgangslage entsprechende Entsorgung zu realisieren.
  - GRUNDWASSERSCHUTZ
    - Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Baumaßnahmen (wasserseitiger Bereich), ist unverzüglich beim Landesamt Bodensee, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Abdichtung der Grundwasserleiter zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-Hangwasser eine Umleitung unter Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. Bauwerke im Grundwasser- und Grundwassererschließungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18155, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weisse Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsröhren unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrmaterial zu versehen, dass über die Röhren kein Grundwasser abgeführt wird. Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versinken von Lötlösungen oder von Flüssigkeiten, die von den dort vorhandenen Kraftfahrzeugen abtropfen, in den Untergrund ausgeschlossen ist. Eine Wasserhaltung während der Bauphase (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landesamt Bodensee, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG). Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 9 WHG. Die bei der ersten Wasserbohrung zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme im Erdwärmesonden vom Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.
  - GEODÄTEN DES LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROTHSTOFFE UND BERGBAU FR REPUBLIC
    - Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verortungsbereich von Hasenwälder-Schotter, Hasenwälder-Beckensteinen und Holzstangen-Beckensteinen. Mit einem Meinungsgutachten unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Hasenwälder-Beckensteine ist zu rechnen. Mit einem oberflächenmässigen saisonalen Schwinden (bei Abschneigung) und Quellen (bei Wiederbelegung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holzstangen-Beckensteine ist zu rechnen.
  - ABWASSER
    - Nach § 55 Abs. 2 des Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Einleitung zu behandeln. Um die Niederschlagswasserbehandlung möglichst einfach gestalten zu können, sollten Dach- und Fassadenabflüsse aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich vermieden werden.
  - WERBEANLAGEN
    - Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße bedürfen nach § 22 Abs. 5 StrG BW grundsätzlich der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde. Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsstudie festgestellt wird, dass die Werbeanlagen hierdurch beeinträchtigt sind.
  - LUFTRECHTLICHER HINWEIS
    - Auf Grund der Nähe zum Flughafen Friedrichshafen bedürfen bei der Baucodifizierung zum Einsatz kommende Bau- und Möblläden, Bohrgeräte, Betonpumpen u. a. Baugeräte mit einer Höhe von mehr als 25 m über Grund einer Luftreinhalte Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 Luftreinhaltegesetz (LuftVG)
  - ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN
    - Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Tettang, Abteilung Stadtplanung während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert gesichert hinterlegt. Darüber hinaus können die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10707 Berlin, bezogen werden.
- Verfahrensvorgänge
  - Der Technische Ausschuss der Stadt Tettang hat in seiner Sitzung am ..... die Wiederaufnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsverfahrens "Ackermansiedlung" im Rahmen des Heilungsverfahrens nach § 215a Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungs- und Auslegungsschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... gehört.
  - Der Gemeinderat der Stadt Tettang hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ackermansiedlung" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
Stadt Tettang, den .....
  - Bürgermeisterin Regine Rist
  - Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.  
Stadt Tettang, den .....
  - Bürgermeisterin Regine Rist

### Stadt Tettang Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ackermansiedlung" - Entwurf

Maßstab 1:500  
 Gefertigt: Uemchen vom 01.03.2024  
 Simon Kopf  
 Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
 Verfassungsvermerk  
 Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

