

# STADT TETTANG BODENSEEKREIS

## Bebauungsplan

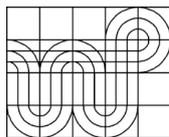
### „Leimgrube III“

Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften

für das Gebiet

zwischen den Flurstücken 358 und 1900 (Wirtschaftsweg) im Norden, Teilen des Flurstücks 371 im Osten, den Flurstücken 383/5, 383/5 und 383/2 im Südwesten, der Kreisstraße 7720 in Verlängerung Emil-Münch-Straße im Süden und den Flurstücken 257/49 und 257/33 sowie Meistersteig im Westen

erarbeitet durch



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
info@wick-partner.de

04.12.2013

## I. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## II. Geltungsbereich

Stadt Tettnang:

Flurstücks-Nr.: 257/3 (teilweise), 257/32, 368/3, 399, 368/2 (teilweise), 379, 388 (teilweise), 386, 257/5 (teilweise), 257/50, 257/41, 257 (teilweise)

## III. Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509 (Nr. 39); Geltung ab 30.07.2011.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)**

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr.1, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

**2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlage.

#### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)**

**2.2.1** Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH (Rohfußboden) bestimmt. Die EFH für das jeweilige Baugrundstück ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**2.2.2** Von der im Plan festgesetzten EFH darf nach oben um maximal 0,30 m und nach unten um max. 0,50 m abgewichen werden.

**2.2.3** Werden die Grundstücksgrenzen verschoben, so ist die EFH jeweilig aus den angegebenen EFHs zu mitteln.

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), §18 BauNVO)**

**2.3.1** Die min. und max. Wandhöhen (WH) werden gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (OK Attika bei Flachdach).

**2.3.2** Die Firsthöhe (FH) wird gemessen an der Oberkante Dachfirst/ Gebäude/ bauliche Anlage, ausgehend von der festgesetzten EFH.

**2.3.3** Bei Flach- und Pultdächern sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und haustechnisch bedingte Aufbauten (ausgenommen Kamine) bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

**2.3.4** Die jeweiligen Werte der Wand- und Firsthöhen sind der Planzeichnung – Gebäudetypen/ Schematypen zu entnehmen.

#### **2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Baufeldern 1, 2, 3 und 4 sind in einem Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung sinngemäß, je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Hausgruppen ist je Hauseinheit eine Wohnung zulässig.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

#### **3.1 offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)**

**3.1.1** offene Bauweise o

**3.1.2** offene Bauweise E: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**3.1.3** offene Bauweise D: Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

#### **3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**3.2.1** Die Firstrichtungen der Hauptgebäude für Sattel- und Pultdächer sind entsprechend Planeintrag anzuordnen.

**3.2.2** Bei Flachdächern sind die Gebäudehauptkoordinaten rechtwinklig zu den Baugrenzen auszubilden.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

##### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

4.1.1 Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 qm zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen und die Pflanzgebote sind zu beachten. Im Pflanzgebot P2 sind Nebenanlagen mit einem Grenzabstand von mindestens 2,00 m zulässig.

4.1.2 Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

4.2 Sichtschutzwände bei Terrassen dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.

#### **5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

##### **5.1 Garagen (Ga)**

5.1.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **5.2 überdachte Stellplätze/ Carports (Cp)**

Überdachte Stellplätze/ Carports (Cp) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **5.3 Offene Stellplätze (St)**

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksbereich zulässig.

##### **5.4 Tiefgaragen**

Im Baufeld 4, 5 und 6 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind – Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtfelder sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,80 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

#### **7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen. Die Fläche ist von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

L1 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers in Breite von 3,50 m zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

L2 Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht in Breite von 3,50 m zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers Wasserversorgung Haslach festgesetzt.

#### **8 Flächen für die Abwasserbeseitigung: Regenwasser-Rückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Die Flächen dienen der Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Auf den Flächen ist eine Wiesenansaat (wechselfeucht) auszubringen und dauerhaft zu unterhalten. Als Gehölze sind gebietsheimische standortgerechte Arten aus der Artenverwendungsliste unter C 8 zu verwenden.

Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen. Als Gehölze sind gebietsheimische standortgerechte Arten aus der Artenverwendungsliste unter C 8 mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Werden die Flächen in diesem Bereich nicht zur Retention verwendet, sind diese nach dem Pflanzgebot P1 unter Ziff. 11.2.1 zu begrünen.

## **9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB)**

### **9.1 Allgemein**

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **9.2 öffentliche Grünfläche mit Retentionsmulden**

Neben notwendigen Wegen zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünfläche, sind Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser zulässig.

### **9.3 öffentliche Grünfläche - Spielplatz**

Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für alle Altersgruppen zulässig.

## **10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **10.1 Öffentliche und private PKW - Stellplatzflächen**

Flächen von öffentlichen und privaten Stellplätzen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

### **10.2 Dachbegrünung**

10.2.1 Die Dachflächen der Dächer von Flach- und Pultdächern sind mindestens zu 75% zu begrünen.

10.2.2 Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 – 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

10.2.3 Unter Solartechnischen Anlagen kann die Dachbegrünung entfallen.

## **11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Nachfolgend aufgeführte Anpflanzungen werden hinsichtlich der genannten Mindestqualitäten/ -größen festgesetzt.

Als Arten werden die in der Artenverwendungsliste (Kapitel C 8) aufgeführten Arten empfohlen.

### **11.1 Einzelpflanzgebote**

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 12 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

#### **11.1.1 Öffentliche Einzelpflanzgebote entlang der inneren öffentlichen Verkehrsflächen (P3)**

Entlang der Erschließungsstraßen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

#### **11.1.2 Private Einzelpflanzgebote: Hausbaum (P4)**

Je Grundstück ist mindestens ein Baum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, aus extra weitem Stamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

## **11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Bäume sind wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen.

### **11.2.1 Pflanzgebot Ortsränder und Grünfuge (P1)**

Die Flächen sind als Kräuterwiese auszuführen, mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stamm, Stammumfang 16-18 cm wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen.

Die Saatgutmischung für die Wiesen darf einen Kräuteranteil von mindestens 20 % nicht unterschreiten. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft ist zu achten. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen.

Im Bereich der Retentionsmulde ist eine Wiesenansaat (wechselfeucht) einzubringen. Die Einbeziehung von Kräutern und Leguminosen in die Saatmischung trägt zur floristischen Bereicherung der Landschaftsrasenmischung bei. Bei Ausbildung der Mulden ist darauf zu achten, dass die Böschungen möglichst flach angelegt werden.

### **11.2.2 Pflanzgebot öffentlicher Spielplatz**

Es dürfen keine giftigen Pflanzen eingebracht werden. Auf der Spielfläche (um die Spielgeräte) ist ein Landschaftsrasen anzulegen. In den weniger stark frequentierten Randbereichen der Fläche ist eine Wiese anzulegen. Die Saatgutmischung darf einen Kräuteranteil von mindestens 20 % nicht unterschreiten. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft (Regio-Saatgut) ist zu achten.

Als Bäume sind gebietsheimische ungiftig standortgerechte Arten mindestens in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stamm, Stammumfang 16-18 cm wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen.

### **11.2.3 Privates Pflanzgebot: östlicher Ortsrand (P2)**

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mind. 10 heimische und standortgerechte Sträucher/ 300 qm als lockere Wildhecke zu pflanzen.

## **12 Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) sowie teilweise Anböschungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden privaten Grundstücken vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Straßenbeleuchtungsmasten, Verkehrszeichen und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten Flächen zu dulden.

## **13 Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende (externe) Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) – Ausgleich im Sinne der § 1a Abs. 3 BauGB (Naturschutz) und § 42 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutz) an anderer Stelle**

### **13.1 Feldsperling**

Zum Ausgleich für die entfallenden Überdachungen als Habitat für fünf Brutpaare Feldsperlinge sind bis zum Heranwachsen der geplanten Gehölzpflanzungen als Nisthilfe mindestens fünf Kästen an den Gehölzen des Krankenhausparkplatzes am südlichen Rand des Plangebietes anzubringen. Die genaue Verteilung der Standorte ist in Absprache mit dem Tierökologen vor Ort zu bestimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu reinigen und zu pflegen.

### **13.2 Schleiereule und Turmfalke**

Als Ersatz für den Entfall von je einem Kasten für Schleiereulen und Turmfalken am Bauhof-Schuppen (Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet Leimgrube I) sind mindestens vier künstliche Niststandorte im Umfeld des Plangebietes einzurichten. An den drei Standorten Brunnensweiler, Bernau und Missenhardt sind zwei Schleiereulen- und zwei Turmfalkenkästen an drei Gebäuden zu montieren. Die genaue Verteilung der Standorte ist in Absprache mit dem Tierökologen vor Ort zu bestimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu reinigen und zu pflegen.

### **13.3 Feuchtwiese**

Die Kompensationsmaßnahme ‚Anlage von extensiv genutzten Feuchtwiesen‘ auf dem Flurstück - Nr. 72/2 des Ökokontos der Stadt Tett nang, Ortschaft Tannau wird dem Bebauungsplan mit einer Teilfläche direkt zugeordnet. Die Flächengröße der zugeordneten Teilfläche beträgt 6.456 qm entsprechend 90.377 Ökopunkten.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

1.1.1 Im Geltungsbereich sind zulässig:

SD1	= Satteldach	32° - 38° (Neigung der Hauptdachflächen)
SD2	= Satteldach	10° - 20° (Neigung der Hauptdachflächen)
WD1	= Walmdach	32° - 38° (Neigung der Hauptdachflächen)
WD2	= Walmdach	10° - 20° (Neigung der Hauptdachflächen)
PD	= Pultdach	4° - 7° (Neigung der Hauptdachfläche)
FD	= Flachdach	0° - 3°

1.1.2 Pro Grundstück ist nur eine Dachform zulässig.

1.1.3 Garagendächer sind in das Dach des Hauptgebäudes zu integrieren oder müssen die gleiche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen. Alternativ dazu dürfen Garagen sowie Carports als Flachdach ausgeführt werden.

1.1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit Satteldächern von 38° Neigung zu erstellen; ein anderer Neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 ist nur zulässig, wenn sie für alle aneinandergrenzenden Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

1.1.5 Quergiebel bei Satteldächern SD1 sind wie folgt zulässig:

- Breite des Quergiebels max. 50% der Gebäudelänge,
- First des Quergiebels - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst,
- Dachneigung gleich wie bei Hauptgiebel.

#### **1.2 Material der Dacheindeckung**

1.2.1 Die Dacheindeckung von Satteldächern und Walmdächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist Material in den Farben Rot, Braun sowie Grautönen zulässig. Glänzende Ziegel oder Betondachsteine sind nicht zulässig. Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.2.2 Die Flach- und Pultdächer sind zu begrünen. Siehe Ziff. A 10.2.

1.2.3 Dachbegrünungen für Sattel- und Walmdächer sind zulässig.

1.2.4 Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in den Farben im Rahmen der Vorschrift 1.2.1 bis 1.2.3 einheitlich auszuführen.

#### **1.3 Staffelgeschoss**

In den Baufeldern 5 und 6 ist die angegebene Wandhöhe WH 2 nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist zu mindestens einer Gebäudeaußenwand und über dessen gesamte Länge, um mindestens 2,00 m zurückzusetzen.

#### **1.4 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte**

1.4.1 Dachaufbauten bei Satteldächern SD1 und Walmdächern WD1 sind als stehende bzw. liegende Einzelgauben zulässig.

- Die Summe der Breite der Gauben darf 50% der dazugehörigen Gebäudetraufseite nicht überschreiten.
- Die Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m und untereinander einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Der Anschnitt der Dachgauben mit dem Hauptdach muss - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

- 1.4.2 Zwerchgiebel bei Satteldächern SD1 und Walmdächern WD1 sind wie folgt zulässig:
- a) Breite der Zwerchgiebel max. 1/3 der Länge der dazugehörigen Gebäudetraufseite,
  - b) Abstand der Zwerchgiebel vom Ortgang mind. 1/4 der dazugehörigen Gebäudetraufseite,
  - c) First des Zwerchgiebels - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst.

1.4.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4.4 Über der zulässigen Gebäudehöhe sind ausschließlich gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten zulässig.

- a) Absturzsicherungen sind maximal 1,00 m über die gebaute Wandhöhe zulässig. Absturzsicherungen sind mit einem Öffnungsanteil/ Transparenz von mindestens 50% herzustellen. Ausführungen in Glas sind immer zulässig.
- b) Bei Dachneigungen  $\geq 7^\circ$  sind Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen in der Neigung des jeweiligen Daches auszuführen. Bei Dachneigungen unter  $7^\circ$  ist eine Aufständering für Solarthermische oder Photovoltaikanlagen bis unter 1,00 m oberhalb der Dachhaut zulässig. Von den Dachrändern ist mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

1.4.5 Bei Flach- und Pultdächern sowie bei Satteldächern SD2 und Walmdächern WD2 sind weitere Dachaufbauten als die unter Ziff. 1.4.4 genannten unzulässig.

## 1.5 Fassadengestaltung

1.5.1 Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

## 1.6 Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

1.6.1 überdachte Stellplätze/ Carports (Cp)

- a) Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen mit einem Dach. Sie sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig und dürfen maximal an zwei Seiten (Seiten- und oder Rückwand) geschlossen werden. Zufahrten dürfen nicht geschlossen werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe des Standorts.
- b) Werden überdachte Stellplätze/ Carports aneinander gebaut, so sind diese als Flachdach mit einer zwingenden Höhe von 2,75 m auszuführen. Andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 sind nur zulässig, wenn bei nachbarlicher Einigung die aneinandergrenzenden überdachten Stellplätze/ Carports einheitlich ausgeführt werden. Wird hierbei vom Flachdach abgewichen, sind diese Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.
- c) Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

1.6.2 Garagen

- a) Gemauerte Garagen sind zu verputzen und zu streichen.
- b) Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.
- c) Werden Garagen aneinander gebaut, so sind diese als Flachdach mit einer zwingenden Höhe von 2,75 m auszuführen. Andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift 1.1.1 sind nur zulässig, wenn bei nachbarlicher Einigung die aneinandergrenzenden Garagen einheitlich ausgeführt werden. Wird hierbei vom Flachdach abgewichen, sind sie bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

1.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Werden Nebenanlagen mit Flachdach ausgeführt sind diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die höchste geplante Geländehöhe des Standorts.

Es sind Wand- und Dachbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

#### 1.6.4 bewegliche, private Abfallbehälter

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Einrichtungen und Anlagen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

## 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### 2.1 Allgemein

a) Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

b) Es wird auf die Artenverwendungsliste unter Kapitel C 8 Hinweise verwiesen.

### 2.2 Gestaltung der Erschließungsflächen

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Zuwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### 2.3 Gestaltung der Vorzonen

2.3.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind mindestens zu 1/3 als dauerhafte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Maximal 2/3 dieser Fläche kann befestigt werden, wobei ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden ist.

2.3.2 Die Vorzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Offene Stellplätze sowie im Plan festgesetzte überdachte Stellplätze/ Carports (Cp) sind zulässig.

### 2.4 Einfriedungen

Es wird auf die Artenverwendungsliste unter Kapitel C 8 Hinweise verwiesen.

2.4.1 Als Grundstückseinfriedungen gegenüber **öffentlichen Verkehrsflächen** sind zulässig:

- a) Hecken und Buschpflanzungen,
  - Hierbei sind folgende Pflanzabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten:
    - freiwachsende Hecken min. 0,80 m Pflanzabstand
    - geschnittene Hecken min. 0,50 m Pflanzabstand,

b) Drahtzäune, sofern diese in die Hecke integriert sind,

c) transparente Zäune (mind. 50% Transparenz/ Schließungsgrad) bis max. 1,80 m Höhe, wenn diese mit den unter Ziff. 2.4.1 a) genannten Pflanzen hinterpflanzt werden,

d) Mauern bis max. 0,80 m Höhe.

Als Materialien sind zulässig: Sichtbeton, Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabione und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton. Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

e) Kombinationen mit den unter Ziff. 2.4.1 a), b), c) genannten Einfriedungen mit den unter Ziff. 2.4.1 d) genannten Mauern sind zulässig. Mauern sind auch in Kombination nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Folgende Einfriedungskombinationen mit Mauern sind zulässig:

- 1) Mauern mit aufgesetzten Hecken/ Buschpflanzungen,
- 2) Mauern mit aufgesetzten Drahtzäunen in Hecken integriert,

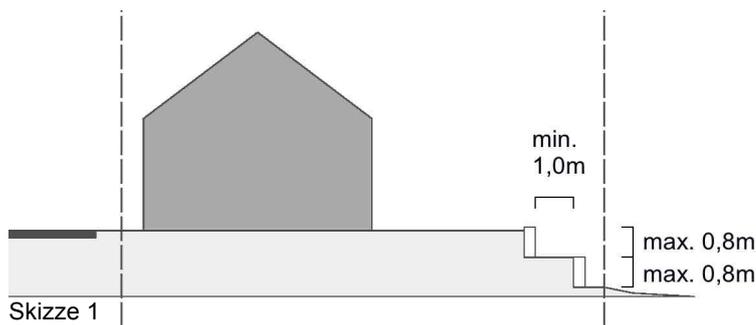
- 3) Mauern mit aufgesetzten, transparenten (50% Schließungsgrad) und hinterpflanzten Zäunen mit einer zulässigen Gesamthöhe (Mauer plus Zaun) von max. 1,80 m.

f) Die maximale Höhe wird gemessen an der höchsten Stelle am Standort.

- 2.4.2 Zwischen Doppel-/ Reihenhäusern sowie zwischen Wohnungen im Erdgeschoss von Geschosswohnungsbauten sind Sichtschutzanlagen nur auf der gemeinsamen Grenze bei maximal sichtbarer Höhe von 2,00 m über Oberkante der zugehörigen Hauptgebäude-Ebene bis in eine Tiefe von maximal 3,00 m, gemessen ab zugehörigem Hausgrund, auf der Wohngartenseite zulässig.

## 2.5 Stützmauern

- 2.5.1 Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Die maximale Höhe wird gemessen an der höchsten Stelle am Standort.
- 2.5.2 Als Materialien sind zulässig: Sichtbeton, Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabione und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton. Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.
- 2.5.3 Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,00 m gegenüber dem darunter liegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. (siehe Skizze 1)



## 2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 2.6.1 Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
- 2.6.2 Notwendige Abgrabungen im Anschluss an die baulichen Anlagen sind bis max. 0,80 m zulässig.
- 2.6.3 Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von maximal 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.
- 2.6.4 Terrassenauffüllungen sind bis max. 25 qm zugelassen.

### **3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- 3.2 Die maximale Größe der Werbeanlage beträgt maximal 0,50 qm je Gebäude.
- 3.3 Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen/ Werbende genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen, hierbei sind je Werbende 0,50 qm zulässig.
- 3.4 Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

### **4 Rundfunk- und Fernsehanlagen**

- 4.1 Je Wohneinheit ist eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
- 4.2 Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

### **5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Tettnang.

## **C Hinweise**

### **1. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

### **2. Belange des Denkmalschutzes**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Sollten während der Bauausführung/ Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

### **3. Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf 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 § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

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

### **4. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierfür wird ein modifiziertes Trennsystem zur Ableitung entwickelt und festgesetzt (Entwässerungsplanung des Ingenieurbüro Wasser-Müller, Biberach).

### **5. Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik)**

Solaranlagen für Fotovoltaik und Warmwassererzeugung sind erwünscht und zulässig.

## 6. Beleuchtung

Viele Tiere und nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angezogen und getötet (verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70 °)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln mit möglichst großer Wellenlänge, wie z.B. LEDs
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

## 7. Fachgutachten

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung.

Baugrund- und Bodengutachten des Büros Kugel Schlegel Wunderer GbR, Ravensburg

Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Friedemann Landschaftsarchitektur, Ostfildern

Entwässerungsplanung vom Ingenieurbüro Wasser-Müller, Biberach

Schallschutztechnische Untersuchung des Krankenhausparkplatzes vom Büro Sieber, Lindau  
*(Ergebnis: Der bestehende Parkplatz auf der Fl.-Nr. 383/1 wird zukünftig als reiner Besucherparkplatz genutzt und südlich auf der Fl.-Nr. 382 entsteht ein neuer Mitarbeiterparkplatz. Durch die Verlegung der Mitarbeiter-Stellplätze wird sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden.)*

## 8. Artenverwendungsliste

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung für Baumpflanzungen und zur inneren Durchgrünung des geplanten Baugebietes empfohlen:

Es ist auf die Verwendung feuerbrandresistenter Sorten zu achten.

Artenverwendungsliste für P1 (entlang der am nördlichen Gebietsrand verlaufenden Straße sowie entlang des südöstlichen Gebietsrandes) und P3 (straßenbegleitende Bäume im Wohngebiet):

Gebietsheimische Baumarten mittel- bis großkronig z.B.:

Winterlinde	-	Tilia cordata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus

Artenverwendungsliste für P1 (Baumpflanzungen in den Grünflächen entlang der Retentionsmulden):

Gebietsheimische Baumarten mittel- bis großkronig z.B.:

Stieleiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Mandelweide	-	Salix triandra

Artenverwendungsliste für P4 (Hausbäume):

Kleinkronige Baumarten und Großsträucher, z. B.:

Feldahorn	-	Acer campestre
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Haselnuss	-	Corylus avellana
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus

Flieder - Syringa vulgaris

Obsthochstämme, Regionaltypische hochstämmige Sorten:

Äpfel:	Birnen:
Bohnapfel	Bayrische Weinbirne
Bittenfelder	Luxemburger Mostbirne
Gewürzluiken	Gräfin von Paris
Glockenapfel	Schweizer Wasserbirne
Rosenapfel	Grüne Jagdbirne
Schwäbischer Maunzenapfel	
Transparent aus Croncels	

Zwetschgen:	Walnuss:
Frühzwetschge	Juglans regia
Hauszwetschge Lukas	
Schöne aus Löwen	

Es ist auf die Verwendung feuerbrandresistenter Sorten zu achten.

#### Artenverwendungsliste für die Bepflanzung Spielplatz:

Ungiftige Gehölze	
Birke -	Betula pendula
Hainbuche -	Carpinus betulus
Feldahorn -	Acer campestre
Spitzahorn -	Acer pseudoplatanus
Baumhasel -	Corylus colurna

#### Artenverwendungsliste für Hecken und Strauchpflanzungen/ Gehölzgruppen aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B.:

Grauweide -	Salix cinerea
Gewöhnlicher Liguster -	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball -	Viburnum opulus
Haselnuss -	Corylus avellana
Kornelkirsche -	Cornus mas
Pfaffenhütchen -	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel -	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder -	Sambucus nigra

## **9. Artenschutz**

Eine konkretisierende Untersuchung (insbesondere der fledermausrelevanten „Leitstrukturen“ sowie der potentiellen Habitatbäume) wird im Frühjahr/ Sommer 2013 durch einen Fachgutachter durchgeführt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nach Vorliegen der faunistischen Untersuchungsergebnisse ergänzt.

## **10. Baum- und Vogelschutz**

Bei allen Baumfällarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist zu beachten, dass die notwendigen Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen sind. Die Vogelbrutzeit liegt in der Regel im Zeitraum 1. März bis 30. September. Lärmintensive Bauarbeiten sind außerhalb des Vogelbrut-Zeitraums durchzuführen.

## **11. Nachbarschaftsrecht**

Auf die Einhaltung des Nachbarschaftsrechts, insbesondere bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Hecken sowie bei der Errichtung von Einfriedigungen wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss** a) Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Gemeinderat der Stadt Tettngang beschlossen am 05.10.2011
- b) Ortsübliche Bekanntmachung am 10.05.2013
- 2. Bürgerbeteiligung** Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 21.5. bis 26.6.2013
- 3. Behördenbeteiligung** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB – aufgefordert.  
Die Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 21.5. bis 26.6.2013
- 4. Auslegungsbeschluss** Der Gemeinderat der Stadt Tettngang hat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen am 24.7.2013
- 5. Öffentliche Auslegung** Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt in der Zeit am..... vom 19.08. bis 19.09.2013
- 8. Satzungsbeschluss** Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (1) BauGB i. Verb. mit § 4 Gemeindeordnung vom Gemeinderat der Stadt Tettngang in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen am 04.12.2013
- 9. Ausfertigung** Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde. Der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats überein.

### Ausgefertigt:

Tettngang, den .....

Bruno Walter  
Bürgermeister

- 10. Inkrafttreten** Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am.....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Tettngang, den .....

Bruno Walter  
Bürgermeister