

Gemeinde Daisendorf

TEXTTEIL / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan Nr. 100/B „Brunnenstube“

14.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: **Textliche Festsetzungen**

1. Rechtsgrundlagen:

2. Geltungsbereich:

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

- 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 3.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- 3.6 Einschränkung oberirdischer Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 3.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEIL B: **Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

3. Stellplätze / Garagen

4. Höhe Garagen / Carports und Nebenanlagen

5. Antennen

6. Werbeanlagen

TEIL C: **Hinweise**

TEIL D: **Anhang Liste Baumpflanzung und Baumerhalt**

TEIL A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 Stand 01.01.2020 aufgrund des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910)

2. Geltungsbereich:

Das 0.25 ha Plangebiet liegt im Norden von Daisendorf und erstreckt sich entlang „Am Fehrenberg“ in nördlicher Richtung. Die südlichen und östlichen Ränder des Plangebietes grenzen direkt an die benachbarte Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 19.01.2021 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen, bis auf E-Tankstellen

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung betreutes Seniorenwohnen (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheim mit stationären Pflegeplätzen
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe

- Einrichtungen für soziale Zwecke
- ein Café/Kiosk
- gewerbliche Einheit, die der Versorgung der Bewohner dient, wie z.B. Apotheke

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

- 3.2.1** die maximal zulässige Wandhöhe (WH) für Hauptgebäude als Maximalwert festgesetzt (§ 16 BauNVO). Die Wandhöhe (WH) über NN. bestimmt sich als Höhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung.
- 3.2.2** die maximal zulässige Wandhöhe (WH) von Bestandsgebäuden kann bei Maßnahmen der energetischen Sanierung und des Umbaus um 0,80 m, ausgehend vom Bestand, angehoben werden.
- 3.2.3** die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt.. Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagengeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden. Mit oberirdischen Garagen/ Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Überbauung von 25 % der Gartenanteile.
- 3.2.4** die maximale Anzahl der Vollgeschosse bei Neubauten mit zwei festgelegt.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

- 3.3.1** im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):

- 3.4.1** Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.4.2** Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Wintergärten) ist bis zu einer Größenordnung von max. 4.00 m Breite und max. 1.50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.3.** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau von Tiefgaragen sowie der Bau von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bzw. Carports und ihren Zufahrten zulässig (s. Eintrag Lageplan).

- 3.4.4.** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist in den Bestandsgebäuden innerhalb der Begrenzungswände ein Umbau und eine Umnutzung zulässig, wenn sie der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gem. 3.1. entspricht. Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen gem. 3.4.2 ist dabei nicht zulässig. Ein Vortreten ist nur für Maßnahmen der Wärmedämmung möglich.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

- 3.5.1** Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die im Lageplan eingezeichneten Firstrichtungen der Baukörper. Die Firste sind durchgängig auszubilden

3.6. Einschränkung oberirdischer Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

- 3.6.1** Oberirdisch sind pro Gebäude max. 2 Stellplätze zulässig. Ab 3 Stellplätzen pro Gebäude sind diese in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage unterzubringen.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind festgelegt:

- 3.7.1** die privaten Verkehrsflächen.

3.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

- 3.8.1** Die im Lageplan gekennzeichneten 3 Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (Baumbezeichnungen s. auch TEIL D Anhang zum Textteil). Die Bäume und der gesamte Traufbereich sind durch einen Bauzaun o.ä. zu schützen, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z.B. Baumrosten gewährleistet werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Wurzelraums kommt. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

- 3.8.2** Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind insgesamt 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume nach Planeintrag zu pflanzen. Arten und Pflanzqualitäten siehe Pflanzliste Anhang Teil D. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die genaue Lage wird in der Örtlichkeit bestimmt und kann bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen.

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

- 3.9.1** Für Außenbeleuchtung ist nur die Verwendung von insektenschonenden, sparsamen und eingekofferten Leuchtmitteln (LED), zulässig. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszu-

richten. Zwischen 24:00 und 5:00 Uhr ist die Beleuchtungsintensität zu reduzieren. Bewegungsmelder sind möglichst zu vermeiden.

- 3.9.2** Oberirdische Stellplätze, (Garagen-)Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Drännpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 3.9.3** Flächige Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.

TEIL B: **Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Rechtsgrundlage:

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 100/D „Brunnenstube“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

- 1.1.1** Im Plangebiet sind gem. Planeintrag für die Hauptgebäude zulässig:

Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 °

Satteldächer der Bestandsgebäude, auch bei Dachanhebung oder Erneuerung der Dachkonstruktion bzw. Dacheindeckung mit einer Dachneigung des Bestandes vor der Maßnahme.

Garagen/Carports und Nebenanlagen müssen mit Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden.

- 1.1.2** Flachdächer bei Nebenanlagen und Garagen/Carports mit einer DN von max. 5 ° sind, soweit sie nicht als Terrasse oder solarthermisch / photovoltaisch genutzt werden, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 1.1.3** Solarthermische/photovoltaische Anlagen sind bei Neubauten und Dachsanierungen von geneigten Dächern in die Hauptdachflächen- Ebene zu integrieren. Die Anlage darf max. 20 cm über die Dachfläche hervortreten. Die Dachneigung ist zu übernehmen.
- 1.1.4** Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die zusammensummierte Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Dies gilt auch für Dacheinschnitte (Dachloggien o.ä.).
- 1.1.5** Die einzelne Länge einer Dachgaube darf bei Neubauten 4,00 m und bei Bestandsgebäuden 1,50 m nicht überschreiten.
- 1.1.6** Gauben in 2. Reihe sind nicht zulässig.
- 1.1.7** Folgende Maße sind einzuhalten:
- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand (Ortgang) = 1,25 m.
 - Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
 - Mindestabstand vom First = 0,75 m.

Die Traufe und First des Hauptdaches müssen durchgängig sein.

- 1.1.8** Je Hauptdachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.
- 1.1.9** Hauptdachflächen von geneigten Dächern sind nur mit Deckungen in roten und rotbraunen, sowie grauen Farbtönen zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

- 2.1** Die nicht überbaubaren und nicht für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports oder Nebenanlagen genutzten privaten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasser- undurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind. Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.
- 2.2** Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben.
- 2.3** Neue zaunartige Einfriedungen sind als freistehende geschnittene Hecke aus einheimischen Laubsträuchern und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern. Einfriedungen sind für

Kleintiere durchlässig und ohne Sockel zu gestalten. Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.

- 2.4 Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau einander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis max. 1.00 m zulässig und mit Stützmauern zu versehen.
- 2.5 Zum Schutz der geschichtlichen Bedeutung bleibt der Standort der Brunnenstube erhalten.

3. Stellplätze/Garagen:

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit 2.0 Stellplätze nachzuweisen.
Im sonstigen Sondergebiet (SO) ist pro Wohneinheit 1.0 Stellplatz nachzuweisen.
- 3.2 Für sonstige Anlagen sind notwendige Stellplätze nach den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (VwV Stellplätze) anzulegen.
- 3.3 Außerhalb der Gebäude liegende Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und intensiv zu begrünen. Sie sind durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
- 3.4 Mit Garagen und Carports ist von öffentlichen Flächen ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten.

4. Höhe Garagen/Carports und Nebenanlagen:

- 4.1 Die maximal zulässige (Wand)Höhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen beträgt straßenseitig 3.00 m, gemessen von OK Gelände (straßenseitig) bis OK Dach.

5. Antennen:

- 5.1 Außenantennen und Satellitenanlagen sind - soweit es ein normaler Empfang erlaubt - so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- 5.2 Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig.

6. Werbeanlagen:

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 6.2 Je werbende Einrichtung ist nur 1 Werbung pro Straßenseite zulässig.
- 6.3 Flachwerbung an der Fassade darf nicht höher als 70 cm sein.
- 6.4 Pro Gewerbeeinheit ist nur ein mobiler Werbeträger, eine beschriftete Tafel oder ein Kundenstopper in der max. Größe von DIN A1 zulässig.
- 6.5 Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

TEIL C: Hinweise

1. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung mindesten bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
2. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Der Oberboden muss fachgerecht abgetragen und im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung wiederverwertet werden. Oberboden ist in Mieten von höchstens 2 m Höhe zu lagern. Bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragsschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.

Für das Plangebiet ist nach §3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG, in Kraft getreten zum 1.1.2021) ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies kann z.B. erreicht

werden durch Geländeraufschüttungen, etc. Ist ein Erdmassenausgleich nicht möglich, ist darzustellen welche Entsorgungsmöglichkeiten für die im Plangebiet im Rahmen der Neubaubebauung anfallenden, nicht im Baugebiet verwendbaren Aushubmassen eingeplant werden.

3. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettnang-Subformation von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4. „Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund- (Hang-/Schicht-) Wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist. 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 mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“

aus dem Jahr 2005 und den Leitlinie Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS – Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Die auf dem Grundstück vorhandene Brunnenstube wurde bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt um bei einer Überplanung des Grundstücks gestalterisch Berücksichtigung zu finden. Hierzu sollte unter behördlicher Beteiligung eine der Situation entsprechende Lösung erarbeitet und umgesetzt werden.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

5. Entwässerung:

Derzeit besteht eine Mischentwässerung mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Zur Entlastung der bestehenden Kanalisation im Niederschlagsfall tragen Festsetzungen wie die Begrünung von Flachdächern und unterirdischen Tiefgaragen und die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Belägen bei.

6. Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Bei Rodung im Winterhalbjahr ist vorab ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, um zu überprüfen, ob die Bäume als Winterquartiere genutzt werden. Falls überwinterte Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese vor Rodung fachgerecht zu bergen. Vor Umbau- oder Abrissarbeiten ist bei Gebäuden der alten Hofstelle ebenfalls eine Überprüfung auf Fledermausquartiere durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

Ein Erhalt der großen Silberweide Baum Nr. 8 im Bereich der Brunnenstube ist anzustreben, um die vorhandenen Leitstrukturen für Fledermäuse in ihrer Qualität soweit und so lang als möglich zu erhalten.

Falls jedoch der Baum aus technischen Gründen nicht gehalten werden kann, ist umgehend in der darauffolgenden Vegetationsperiode der nördlich der Brunnenstube geplante Baum zu pflanzen. Wenn und solange der Baum Nr. 8 erhalten werden kann, besteht keine Pflicht zur Neupflanzung des nördlichen Ersatzbaumes.

7. Bauliche Transparenzsituationen (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons o.ä.) sind zum Schutz vor Vogelschlag zu vermeiden. Dies gilt auch für großflächige spiegelnde Glasscheiben. Für detaillierte Informationen siehe Broschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach (<http://www-vogelglas.info/>) Schweizer Vogelwarte / Schmid, H., Doppler W., Heynen, D., Rössler M. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage Sempach). Dort sind u.a. folgende Maßnahmen zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
 - möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
 - Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
 - andere undurchsichtige Materialien
 - mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster

- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

8. Vor Teil-(Abriss) und Umbau der vorhandenen Gebäude sind diese durch einen Fledermausexperten auf Quartiere hin zu überprüfen. Bei Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr ist vorab ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, um zu überprüfen, ob die Bäume als Winterquartiere genutzt werden. Falls überwinterte Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese vor Rodung fachgerecht zu bergen oder andere ggfs. notwendige Maßnahmen zu ergreifen.
9. Dachbegrünung (s. Textteil Teil B 1.1.2): Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Fa. Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Zu beachten sind die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

10. Bestandsgebäude:

Die beiden südwestlichen Bestandsgebäude stellen mit ihrem Ökonomie,- wie auch Wohnteil ein besonders ortsbildprägendes Ensemble dar. Dies wurde auch bei der Erstellung der formellen Festsetzungen gewürdigt.

Umnutzungen, (Teil-)Neubauten und energetische Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Erhaltung des Gebäudecharakters vorzunehmen. Dies bezieht sich insbes. auf die Dachform, die Dachneigung, die Dachvorsprünge, die Fensterformate und die Materialität.

Um den Anforderungen an eine energetische Sanierung und einer zeitgemäßen Nutzung gerecht zu werden dürfen bei baulichen Eingriffen in den Bestand die Trauf- und Firsthöhen um 0,80 m erhöht werden.

Der Erhalt der Gestalt ist wesentlicher Bestandteil einer Genehmigungsfähigkeit bei Um,- An,- Neu- und Teilneubauten.

11. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel.: +49 800 3301 903

Web.: <https://www.telekom.de/bauherren>

Hinweis:

Achtung seit 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen.
Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet:

T-NL-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)

12. Abfallverwertung

„Bei Bauvorhaben, bei denen mehr als 500m³ 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.“

TEIL D:

Liste Baumerhalt

(s. Textteil Teil A Nr. 3.8.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Standorte s. Lageplan)

1. <i>Prunus avium</i>	Kirsche
Stammumfang	94 cm
Höhe	8-10 m
Kronendurchmesser	6 m
Bewertung	erhaltenswürdig
2. <i>Pyrus communis</i>	Birne
Stammumfang	k. A.
Höhe	ca. 10 m
Kronendurchmesser	k. A.
Bewertung	k. A.
3. <i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
Stammumfang	k. A.
Höhe	ca. 10 m
Kronendurchmesser	k. A.
Bewertung	k. A.

Pflanzliste

(s. Textteil Teil A Nr. 3.8.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Standorte s. Lageplan)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv mB, Stammumfang mind. 14 – 16 cm.

<u>Botanischer Name:</u>	<u>Deutscher Name:</u>	<u>Bemerkungen:</u>
Carpinus betulus	Hainbuche	auch in Sorten (z.B. säulenförmig)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Auch i.S. ‚Plena‘ (gefüllte Blüten, keine Früchte)
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	i.S. ‚Schloss Tiefurt‘ mit durchgehendem Leittrieb
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Ulmus-Hybriden	Ulmen-Hybride	i.S. ‚Rebona‘

Alternativ: Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Birnen, Zwetschgen, Äpfel, Kirschen). Pflanzqualität mind. 2xv mB, Stammumfang 12 – 14 cm

aufgestellt:

Daisendorf, den 14.04.2021

gez.

HIRTHE Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Daisendorf, den 14.04.2021

gez.

Jacqueline Alberti Bürgermeisterin