

Gemeinde Daisendorf

TEXTTEIL / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan Nr. 102 B „Alter Ortskern“

28.11.2024

DIPL.-ING. THOMAS HIRTHE
SCHIENERBERGWEG 27
88048 FRIEDRICHSHAFEN
FON 075 41 / 950 167-10
FAX 075 41 / 950 167-20
info@hirthe-architekten.de
www.hirthe-architekten.de

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. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 3.6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- 3.7. Einschränkung oberirdischer Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3.8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.9. Dauerhafter Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 3.10. 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:**

- 1.1. Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen

2. Gestaltung un bebauter Grundstücksflächen**3. Stellplätze / Garagen****4. Höhe Garagen / Carports und Nebenanlagen****5. Antennen****6. Werbeanlagen****TEIL C: Hinweise****TEIL D: Anhang Liste 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 Artikel 3G v. 10.12.2023 I 394

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023 Stand 01.08.20230 aufgrund des Gesetzes vom 04.09.2023 (GBl. S. 137)

2. Geltungsbereich:

Das 8,166 ha Plangebiet liegt in der Mitte von Daisendorf und erstreckt sich entlang der Ortsstrasse.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 07.10.2024 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

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

Den Eintragungen im Planteil des Vorentwurfs entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 5 Abs. 3 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen bis auf E-Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten

3.1.2 Im Teilgebiet A ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nur eine überwiegend gewerbliche Nutzung (mind. 50 %) zulässig.

- 3.1.3** Im Teilgebiet A sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss Ferienwohnungen im Anteil der vorgeschriebenen gewerblichen Nutzung unzulässig

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

Den Eintragungen im Planteil des Vorentwurfs entsprechend ist:

- 3.2.1** die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude als Maximalwert über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

- 3.2.2** die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufhöhe (GH) für Hauptgebäude als Maximalwert über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist bestimmt als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Führt eine nachträgliche Dämmung des Daches zu einer größeren First- oder Gebäudehöhe, bleibt dies außer Betracht. Dies gilt auch für die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung.

- 3.2.3** im Teilgebiet B die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude als Maximalwert über der Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (FFB) festgesetzt.

- 3.2.4** im Teilgebiet B die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufhöhe (GH) für Hauptgebäude als Maximalwert über der Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (FFB) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist bestimmt als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Führt eine nachträgliche Dämmung des Daches zu einer größeren First- oder Gebäudehöhe, bleibt dies außer Betracht. Dies gilt auch für die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung.

- 3.2.5** die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen, bzw. anderer Einschränkungen wie Abstandsflächen gem. LBO, ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt.

Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen- geschosse 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.

- 3.2.6** die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit zwei / eins gem. Plan- eintrag festgelegt.

3.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.3.1** Für die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten/Gebäude gelten die Eintragungen im Lageplan.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

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

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

- 3.5.1** Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

- 3.5.2** Ein Vortreten von untergeordneten, nicht allseits umschlossenen Gebäudeteilen (z. B. Gesimse, Dachvorsprünge, offene Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist bis zu einer Größenordnung von max. 4.00 m Breite und max. 1.00 m Tiefe zulässig.

Ein Vortreten von allseits geschlossenen Gebäudeteilen über die festgelegte Baugrenze ist nicht zulässig.

Die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes bleibt außer Betracht, wenn sie einschließlich der Bekleidung nicht mehr als 0,30 m vor die Außenwand tritt.

- 3.5.3** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bzw. Carports und ihren Zufahrten zulässig.

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

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

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

- 3.7.1** Oberirdisch sind pro Gebäudeeinheit max. 6 Stellplätze zulässig. Ab 7 Stellplätzen pro Gebäudeeinheit müssen diese im Gebäude oder in einer Tiefgarage untergebracht werden.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind festgelegt:

- 3.8.1** die öffentlichen Verkehrsflächen.

- 3.8.2** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baubeschränkungszone Kreisstraße)

3.9 Dauerhafter Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

- 3.9.1** Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (Baumbezeichnungen s. auch TEIL D Anhang zum Textteil). Die Bäume sind bei Arbeiten durch einen Bauzaun o.ä. zu schützen, um Stammverletzungen 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.

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

- 3.10.1** Für Außenbeleuchtung ist nur die Verwendung von insekten-schonenden, sparsamen und eingekofferten Leuchtmitteln (LED), zulässig. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig zu halten und hat sich im Gehäuse zu befinden, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Zwischen 24:00 und 5:00 Uhr ist die Beleuchtungsintensität zu reduzieren. Bewegungsmelder sind möglichst zu vermeiden.
- 3.10.2** Oberirdische Stellplätze, (Garagen-)Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Drän-pflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 3.10.3** 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. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 3.10.4** 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

TEIL B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW

Rechtsgrundlage:

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGl. S. 422) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 102 B „Alter Ortskern“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Äußere Gestaltung hinsichtlich Gebäudetiefen:

- 1.1.1** Im Plangebiet ist für die Hauptgebäude ein Längen- Breitenverhältnis von mindestens 1,5 :1,0 einzuhalten
- 1.1.2** Innerhalb der Baugrenzen ist ein Vortreten von untergeordneten, allseits umschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Erker, Wintergärten, etc.) bis zu einer Größenordnung von max. 4,00 Breite und max. 1,50 m und bis zu 1/3 der Gebäudelänge- bzw. breite zulässig. Von den Gebäudeecken ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Diese Gebäudeteile können ein Flachdach aufweisen oder als Terrasse genutzt werden, wenn sich dessen Abschluss unter der Traufe befindet. Außerdem sind in derselben Größenordnung Schleppdächer, Zwerchgiebel und Wiederkehren zulässig
- 1.1.3** Nicht allseits umschlossene Gebäudeteile (z.B. Balkone) sind bis zu einer Größenordnung von max. 4,00 Breite, einem max. Hervortreten vor die Fassade von 1,00 m und bis zu 1/2 der Gebäudelänge- bzw. breite zulässig und dürfen nicht über Eck angeordnet werden.
- 1.1.4** Wandflächen oder Holzoberflächen als Wandverkleidung sind nur in hellen, nicht grellen Farbtönen, insbesondere Holzoberflächen sind nur bis zu einem natürlichen Vergrauungsgrad zulässig. Untergeordnete farbliche Akzente sind möglich.

1.2 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

- 1.2.1** Im Plangebiet sind gem. Planeintrag für die Hauptgebäude zulässig:
Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°– 50 °
für Garagen/Carports und Nebenanlagen:
Sattel- oder Flachdächer
- 1.2.2** Flachdächer bei Nebenanlagen und Garagen/Carports mit einer DN von max. 5 ° sind ab einer Größe von 10 m², 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.

- 1.2.3** 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.
- 1.2.4** Kniestöcke dürfen eine max. Höhe von 1,20 m Höhe (OK Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) aufweisen.
- 1.2.5** Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die zusammenzurechnende Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/2 der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Dies gilt auch für Dacheinschnitte (Dachloggien o.ä.).
- 1.2.6** Die einzelne Länge einer Dachgaube darf 3.00 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für Dacheinschnitte (Dachloggien o.ä.).
- 1.2.7** Übereinanderliegende Gauben in 2. Reihe sind nicht zulässig.
- 1.2.8** Folgende Maße sind einzuhalten:
- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand (Ortgang) = 1,50 m.
 - Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
 - Mindestabstand von Kehlen = 1,00 m
 - Mindestabstand vom First = 0,75 m.
 - Mindestabstand zur Traufe = 0,50 m
- Traufe und First des Hauptdaches müssen durchgängig sein.
- 1.2.9** Je Hauptdachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.
- 1.2.10** 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 Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige 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, Hecken 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 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig

3. Stellplätze/Garagen:

- 3.1 Pro Wohneinheit sind Stellplätze entsprechend der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Daisendorf 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 Horizontale Flachwerbung an der Fassade darf nicht höher als 70 cm sein.
- 6.3 Vertikale Flachwerbung an der Fassade darf nicht breiter 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 Auftragungsschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.

3. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-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 Wiederbefeuchtung) 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.

4. „Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wasser-gesättigter 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 wasser- und durchlässig 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.

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. 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.

7. Falls Gebäude abgerissen werden müssen sind diese vor dem Abbruch von Mai bis Juli durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter und zwischen Mitte April und Oktober auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Nisthilfen anzubringen. Bei Nachweis von Fledermaus-Sommerquartieren sind unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld anzubringen. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Ergebnisse im Rahmen des Baugesuchs zu dokumentieren. In Ausnahmefällen kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den Arbeiten betroffen sind.

Beachtung der Broschüre „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben – Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten“ (Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg)

8. Die notwendigen Rodungen von Bäumen, Gehölzstrukturen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Angabe der Gründe von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass durch die Rodungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden. Beim Abriss von Gebäuden sind die gleichen zeitlichen Beschränkungen wie bei der Rodung von Gehölzen einzuhalten.
9. Zum Schutz von Fledermäusen bei Gehölzrodungen sind potentiell als Sommerquartier genutzte Bäume mit Höhlen oder Spalten in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zu roden. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Angabe der Gründe von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass durch die Rodungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden. Beim Abriss von Gebäuden sind die gleichen zeitlichen Beschränkungen wie bei der Rodung von Gehölzen einzuhalten.

TEIL D: Liste Baumerhalt

(s. Textteil Teil A Nr. 3.10 Dauerhafter Erhalt von Bäumen, Standorte s. Lageplan):

5. <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
Stammumfang	52	cm
Höhe	6	m
Kronendurchmesser	3	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
6. <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
Stammumfang	60	cm
Höhe	6	m
Kronendurchmesser	3	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
8. <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
Stammumfang	188	cm
Höhe	13	m
Kronendurchmesser	8	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
15. <i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel	
Stammumfang		cm
Höhe	7	m
Kronendurchmesser	11	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
17. <i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie	
Stammumfang	201	cm
Höhe	14	m
Kronendurchmesser	10	m
Bewertung	sehr erhaltenswürdig	
18. <i>Salix babylonicum</i>	Echte Trauerweide	
Stammumfang	253	cm
Höhe	11	m
Kronendurchmesser	9	m
Bewertung	nicht erhaltensfähig	
19. <i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie	
Stammumfang	123	cm
Höhe	9	m
Kronendurchmesser	7	m
Bewertung	sehr erhaltenswürdig	

20. Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	
Stammumfang	69	cm
Höhe	14	m
Kronendurchmesser	11	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
21. Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	
Stammumfang	126-47-157	cm
Höhe	14	m
Kronendurchmesser	9	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
22. Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	
Stammumfang	94-63-47-79-94-47-31	cm
Höhe	13	m
Kronendurchmesser	10	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
30. Prunus avium	Vogelkirsche	
Stammumfang	94	cm
Höhe	9	m
Kronendurchmesser	8	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
31. Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	
Stammumfang	126	cm
Höhe	13	m
Kronendurchmesser	10	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
32. Juglans regia	Echte Walnuss	
Stammumfang	314	cm
Höhe	15	m
Kronendurchmesser	13	m
Bewertung	sehr erhaltenswürdig	
33. Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Stammumfang	130	cm
Höhe	11	m
Kronendurchmesser	9	m
Bewertung	erhaltenswürdig	

34. <i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	
<i>Stammumfang</i>	143	cm
<i>Höhe</i>	11	m
<i>Kronendurchmesser</i>	9	m
<i>Bewertung</i>	erhaltenswürdig	
37. <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Stammumfang</i>	75	cm
<i>Höhe</i>	7	m
<i>Kronendurchmesser</i>	5	m
<i>Bewertung</i>	erhaltenswürdig	
39. <i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie	
<i>Stammumfang</i>	188	cm
<i>Höhe</i>	10	m
<i>Kronendurchmesser</i>	9	m
<i>Bewertung</i>	erhaltenswürdig	
39. <i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne	
<i>Stammumfang</i>	283	cm
<i>Höhe</i>	11	m
<i>Kronendurchmesser</i>	6	m
<i>Bewertung</i>	erhaltenswürdig	

aufgestellt:

Daisendorf, den 28.11.2024

gez. HIRTHE Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Daisendorf, den 28.11.2024

gez. Jacqueline Alberti Bürgermeisterin