

Gemeinde Daisendorf

TEXTTEIL / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan Nr. 101/B „Wohrenberg 2018“

04.02.2021

DIPL.-ING. THOMAS HIRTHE
SCHIENERBERGWEG 27
88048 FRIEDRICHSHAFEN
FON 0 75 41 / 950 167 - 10
FAX 0 75 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 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 3. 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3. 4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3. 5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3. 6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 3. 7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- 3. 8 Einschränkung oberirdischer Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3. 9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.10 Dauerhafter Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 3.11 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 unbebauter 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 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 6,15 ha Plangebiet liegt im Südwesten von Daisendorf und erstreckt sich entlang der Daisendorfer- und Meersburgerstrasse in nord- südlicher Richtung.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 11.09.2020 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

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ein Teilbereich festgesetzt als:

3.2.1 Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

- 3.3.1** die maximal zulässige Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude als Maximalwert festgesetzt. Die Gebäudehöhe bestimmt sich als absolute Höhe über NN.
- 3.3.2** 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.
- 3.3.3** die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit zwei festgelegt.

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

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist:

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

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

- 3.6.1** Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.
- 3.6.2** Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Wintergärten) ist bis zu einer Größenordnung von max. 4.00 m Breite und max. 1.00 m Tiefe zulässig.
- 3.6.3** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau von Tiefgaragen sowie der Bau von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bzw. Carports und ihren Zufahrten zulässig.

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

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

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

- 3.8.1** Oberirdisch sind pro Gebäudeeinheit max. 7 Stellplätze zulässig. Ab 8 Stellplätzen pro Gebäudeeinheit müssen diese in einer Tiefgarage untergebracht werden.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind festgelegt:

- 3.9.1** die öffentlichen Verkehrsflächen.
- 3.9.2** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baubeschränkungszone Kreisstrasse)
- 3.9.3** Fuss- und Radweg

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

- 3.10.1** Die im Lageplan gekennzeichneten 10 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.

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

- 3.11.1** 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 auszurichten. Zwischen 24:00 und 5:00 Uhr ist die Beleuchtungsintensität zu reduzieren. Bewegungsmelder sind möglichst zu vermeiden.
- 3.11.2** Oberirdische Stellplätze, (Garagen-)Zufahrten und Zuwege sowie Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 3.11.3** 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.
- 3.11.4** 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. 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. 101/B „Wohrenberg 2018“ 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 30 – 40 °
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 °

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 geeigneten 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 zusammenzurechnende 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 4.00 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.
- 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 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 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.

3. Stellplätze/Garagen:

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 2.0 Stellplätze 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 mindestens 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.

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 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.

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.

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 an Bestandsgebäuden ist im Sommerhalbjahr eine Überprüfung auf Fledermausquartiere und Gebäude bewohnende Vogelarten 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.

8. 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.

9. Gebäude Daisendorfer Strasse 12:

Das Gebäude Daisendorfer Strasse 12 stellt mit seinem Ökonomie,- wie auch Wohnteil ein besonders ortsbildprägendes Ensemble dar.

Dies wurde auch bei der Erstellung der formellen Festsetzungen gewürdigt.

Umnutzungen und (Teil-)Neubauten sind unter Berücksichtigung folgender Prämissen vorzunehmen um diesen Charakter weiterhin zu erhalten:

- Erhaltung des Gebäudecharakters hinsichtlich Stellung, Dachform, Dachneigung, Fensterformaten, Materialität

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

TEIL D: Liste Baumerhalt

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

1. <i>Juglans regia</i>	Walnuss	
Stammumfang	126	cm
Höhe	8-10	m
Kronendurchmesser	10	m
Bewertung	sehr erhaltenswürdig	
2. <i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	
Stammumfang	126	cm
Höhe	6-8	m
Kronendurchmesser	6	m
Bewertung	sehr erhaltenswürdig	
3. <i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	
Stammumfang	148	cm
Höhe	6-8	m
Kronendurchmesser	6	m
Bewertung	erhaltenswürdig	
4. <i>Pyrus communis</i>	Birne	
Stammumfang	167	cm
Höhe	8-10	m
Kronendurchmesser	8	m
Bewertung	sehr erhaltenswürdig	

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 5. <i>Malus domestica</i> | Apfel |
| Stammumfang | 126 cm |
| Höhe | 6-8 m |
| Kronendurchmesser | 8 m |
| Bewertung | sehr erhaltenswürdig |
| 6. <i>Prunus avium</i> | Süßkirsche |
| Stammumfang | 94 cm |
| Höhe | 8-10 m |
| Kronendurchmesser | 7 m |
| Bewertung | sehr erhaltenswürdig |
| 7. <i>Pyrus communis</i> | Birne |
| Stammumfang | 126 cm |
| Höhe | 10-12 m |
| Kronendurchmesser | 6-8 m |
| Bewertung | sehr erhaltenswürdig |
| 8. <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| Stammumfang | 188 cm |
| Höhe | 6-8 m |
| Kronendurchmesser | 10-12 m |
| Bewertung | sehr erhaltenswürdig |
| 9. <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| Stammumfang | 220 cm |
| Höhe | 8-10 m |
| Kronendurchmesser | nicht abschätzbar |
| Bewertung | sehr erhaltenswürdig |
| 10. <i>Pyrus communis</i> | Birne |
| Stammumfang | 157 cm |
| Höhe | 6-8 m |
| Kronendurchmesser | 8 m |
| Bewertung | sehr erhaltenswürdig |

aufgestellt:

Daisendorf, den 04.02.2021

anerkannt:

Daisendorf, den 04.02.2021

gez. HIRTHE Architekt BDA/Stadtplaner

gez. Jacqueline Alberti Bürgermeisterin