



meixner[®]
Stadtentwicklung

Stadt Aulendorf

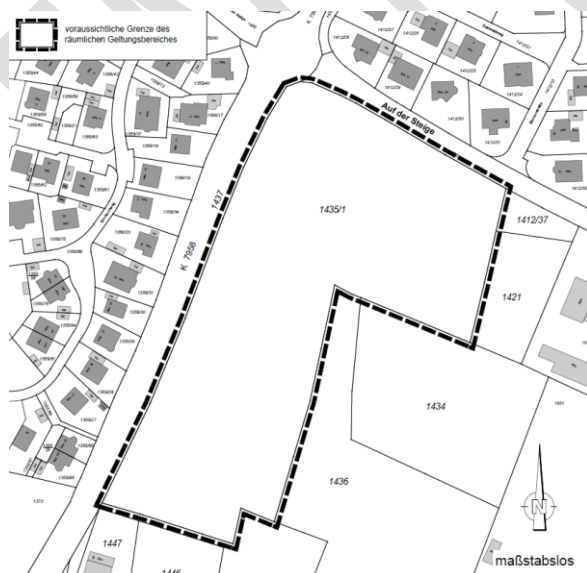
Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Gemarkung Aulendorf

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

03.05.2023



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MXS-22-019 – Karakas – Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“



Auftraggeber:

Stadt Aulendorf
Herr Matthias Burth
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@meixner.de
www.meixner-stadtentwicklung.de



Bearbeiter:

Thorsten Reber
Prokurist
meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA3).....	8
1.2.2	Urbanes Gebiet (MU1-MU2).....	8
1.2.3	Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ärztehaus“.....	9
1.3	Maß der baulichen Nutzung	9
1.3.1	Grundflächenzahl.....	9
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	9
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	9
1.3.4	Bauweise	10
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken.....	10
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
1.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	10
1.8	Verkehrsflächen.....	10
1.9	Behandlung von Niederschlagswasser.....	11
1.10	Grünflächen.....	11
1.11	Ausschluss unbeschichteter Bleche	11
1.12	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	11
1.13	Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module	11
1.14	PV-Anlagen.....	11
1.15	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz	12
1.16	Extensive Dachbegrünung.....	12
1.17	Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen.....	12
1.18	Pflanzgebot von Bäumen in den privaten Grundstücken	12

1.19	Erhaltungsgebot.....	13
1.20	Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle.....	13
2.	Örtliche Bauvorschriften	14
2.1	Dachgestaltung.....	14
2.1.1	Dachform und Dachneigung	14
2.1.2	Dachdeckung	14
2.2	Fasadengestaltung	14
2.3	Werbeanlagen	15
2.4	Außengestaltung.....	15
2.4.1	Einfriedungen.....	15
2.5	Stellplätze.....	15
3.	Hinweise	16
3.1	Archäologische Denkmalpflege.....	16
3.2	Bodenschutz (§ 1a BauGB).....	16
3.3	Schutz des Grundwassers	17
3.4	Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung) außerhalb der Vegetationsperiode	17
3.5	Baumschutz.....	18
3.6	Vogelschlag an Glas.....	18
3.7	Naturnahe Gartengestaltung	19
3.8	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren.....	19
3.9	Brandschutz	19



Satzung

über den Bebauungsplan

„Auf der Steige Südost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am _____.____._____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom _____.____._____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom
- 2) Textlichem Teil vom

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung vom mit
- 2) Umweltbericht vom ...
- 3) Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung vom ...
- 4) Schallschutzgutachten vom ...

ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Dachdeckungen
- zu Fassadengestaltungen
- zu Werbeanlagen
- zu Gestaltungen unbebauter Flächen
- zu Einfriedungen
- zu Stellplätzen

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Aulendorf, Datum)

§ 5

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom _____.____._____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.____._____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Stadt Aulendorf

Bürgermeister Matthias Burth

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (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)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab dem 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)** in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329, 683) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 46)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1-WA3)

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Elektrotankstellen können ausnahmsweise als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden.

1.2.2 Urbanes Gebiet (MU1-MU2)

§ 6a BauNVO

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind:
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

- Tankstellen.
- Elektrotankstellen können ausnahmsweise als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden.

1.2.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ärztelhaus“

§ 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für medizinische, gesundheitliche und soziale Zwecke.

- Zulässig sind:
 - Arztpraxen
 - sonstige Praxen und Dienstleistungen mit medizinischem/gesundheitlichem Bezug
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb des Ärztelhauses zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Fitnessstudios
 - soziale Einrichtungen wie z.B. Beratungsstellen, Hilfs- und Pflegedienste
 - Handel, Handwerk und Gewerbe mit medizinischem/gesundheitlichem Bezug bzw. solche, welche den medizinisch/gesundheitlichen Einrichtungen dienen
 - Verwaltungs- und Betriebsräume
 - zuzuordnende Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 60%, im Sondergebiet höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, bezogen auf N.N/ (ü. N.N)

- Die maximale Gebäudehöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.
- Bei Satteldächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Firstes.
- Bei Flachdächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt der Attika.
- Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.3.4 Bauweise § 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil als offene (o) und abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. §§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken § 14 (1) Nr. 1 BauNVO u.
§9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §12 BauNVO

- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO

- Garagen, nicht überdachte Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr.11 BauGB

- Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.

1.8 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie als Straßenbegleitgrün (Stellplätze) festgesetzt.

1.9 Behandlung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Wird nachgereicht.

1.10 Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“
 - Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
 - Die Fläche ist durch die Pflanzung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gehölze naturnah zu begrünen.

1.11 Ausschluss unbeschichteter Bleche § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink-, Titanzink- oder Bleiblechen sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.

1.12 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

1.13 Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen und einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.
- Es sind ausschließlich reflexionsarme Photovoltaik-Elemente mit max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts zu verwenden. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

1.14 PV-Anlagen §9 (1) Nr. 23b BauGB

- Installation von Photovoltaikanlagen (nur bei Nicht-Wohngebäuden):
- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne

der Festsetzung kann auch durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes erbracht werden.

1.15 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

§9 (1) Nr. 24 BauGB

- *Wird nach Abstimmung mit der Stadt Aulendorf nachgereicht.*

1.16 Extensive Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB

- Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind als extensiv begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 12 cm auszubilden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

1.17 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind gebietsheimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche bei Einhaltung der Grenzabstände Abweichungen von bis zu 5 m zulässig.
- Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (siehe Pflanzlisten im Anhang zur Begründung) anzupflanzen ist.

1.18 Pflanzgebot von Bäumen in den privaten Grundstücken

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 600 m² Baugrundstück, innerhalb des Sondergebiets und der Urbanen Gebiete je angefangene 800 m² Baugrundstück mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. In dem Sondergebiet „Ärztelhaus“ sind entsprechend der Planzeichnung mindestens zwei, in dem Urbanen Gebiet 2 (MU2) ist mindestens einer der zu pflanzenden Bäume entlang der Straße „Auf der Steige“ zu positionieren. Darüber hinaus ist der Standort innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bäume, die an der Straße „Auf der Steige“ stehen, sind auch entlang dieser Straße zu ersetzen.
- Bestehende Bäume, die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans zu erhalten sind, sind nicht auf das o.g. Pflanzgebot anrechenbar.

- Hinweis: Die einheimischen Gehölzarten sind den Artenlisten im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

1.19 Erhaltungsgebot

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

- Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume entlang der Straße „Auf der Steige“ sind dauerhaft zu erhalten und zu Beginn der Erschließung und während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.
- Im Falle ihres Abgangs sind die Bäume durch die Neupflanzung gleichartiger Bäume entlang der Straße „Auf der Steige“ zu ersetzen.

1.20 Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m.

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Der voraussichtliche Ausgleichsbedarf liegt bei etwa 136.100 Ökopunkten.
- Im Laufe des weiteren Planungsverfahrens wird dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff eine entsprechend große Ausgleichsfläche/-maßnahme zugeordnet (klären: Ökokonto der Stadt oder Zukauf von Flächenagentur/ReKo GmbH).

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), gültig ab dem 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Auf der Steige Südost“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.
- In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform gelten als Dachneigungen:
 - SD: 18-45 °
 - FD: 0 - 3 °

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis schwarze und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.
- Für die Außenwände der Gebäude sind nicht zulässig:
 - schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026
 - dauerhaft reflektierende Materialien
 - Blockbohlenfassaden

2.3 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5,00 m² pro Anlage nicht überschreiten.
- Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in indirekt beleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erd- und Obergeschosses angebracht werden.

2.4 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.4.1 Einfriedungen

- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder als freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig (siehe Pflanzlisten im Anhang zur Begründung). Nadelhecken sind unzulässig.
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB zum Durchlass für Kleintiere einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen.

2.5 Stellplätze

- Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt für Wohnungen bis zu 40 m² 1 Stellplatz und für alle weiteren Wohnungen 1,5 Stellplätze. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften übernommen.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unter Umständen archäologische Funde oder Befunde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich bei der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Ansprechpartner ist XXX.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der zuständigen Behörde (Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Ordnungswidrigkeiten können mit hohen Geldbußen geahndet werden.

Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.2 Bodenschutz (§ 1a BauGB)

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Es wird auf § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne

Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

3.3 Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg, Amt für Amt für Umwelt, Forst, Landwirtschaft, Veterinärwesen, Sachgebiet Abwasser, Grundwasser und Abbauvorhaben anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

3.4 Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung) außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, welche die vorhandenen Gehölze als Lebensraum nutzen, sind sämtliche Rodungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung und Geländemodellierung außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (vgl. §§ 39 Abs. 5 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

3.5 Baumschutz

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4). Der Baumschutz an Baustellen nach DIN 18920 erfordert insbesondere einen Prall- und Stammschutz, einen Wurzelschutz mit Wurzelvorhang straßenseitig und einen unverrückbaren Bauzaun.

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollte der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Neu zu pflanzende Bäume im Verkehrsgrün sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten innerhalb eines Jahres nach Bezug umgesetzt werden.

3.6 Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen ergriffen werden.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Da der Vogelschlag an Glas bauobjektbezogen zu betrachten ist, können zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sollten im Rahmen der Objektplanung festgelegt und bei Bedarf mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

3.7 Naturnahe Gartengestaltung

Für alle Pflanzungen sollten einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf die Liste empfohlener Gehölzarten des Landkreises Ravensburg wird verwiesen (s. https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoezliste_landkreis_ravensburg-feb_2020.pdf).

Bei Fragen zur Sortenauswahl stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Obstbauberater Landwirtschaftsamt	Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee
Frauenstraße 4	Schuhmacherhof 6
88212 Ravensburg	88213 Ravensburg-Bavendorf
Tel.: 0751-85-2230	Tel.: 0751-7903-0
s.wiedemann2@rv.de	www.kob-bavendorf.de

Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden.

Auf § 9 LBO wird hingewiesen: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, Schottergärten sind ausgeschlossen.

3.8 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sie die Möglichkeiten zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollten.

3.9 Brandschutz

Auf nachfolgende Vorschriften sei verwiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Friedrichshafen, den [Datum]



Thorsten Reber, Prokurist

Aulendorf, den [Datum]



Bürgermeister Matthias Burth