

**Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Naturella“  
in Bierkeller-Waldeck**



Quelle: Freiflächengestaltungsplan Stand Mai 2021 (Planstatt Senner, o. M.)

Vorentwurf vom 06.07.2021

- Auftraggeber:** Fränkel AG  
Allmandstraße 6  
88045 Friedrichshafen
- Architekt:** Plösser Architekten GmbH  
Riedleparkstraße 9  
88045 Friedrichshafen
- Auftragnehmer:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Klima- und Baumhainkonzepte  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
- Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0  
Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)
- Projektleitung:  
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL
- Projektbearbeitung:  
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie  
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie  
Sabine Geerds, Stadtplanerin  
Marc Vorrath, B.Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz
- Proj.-Nr.: 2744A



PLOESSER ARCHITEKTEN

Fränkel AG  
SEIT 1888

PLANSTATT SENNER 

## INHALT

<b>1. SATZUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>7</b>
<b>3. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1. Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
4.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	9
4.1.2. Mischgebiet (MI) .....	9
<b>4.2. Aufschiebend bedingte Nutzung schutzbedürftiger Räume</b> .....	<b>10</b>
<b>4.3. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>10</b>
4.3.1. Grundfläche und Grundflächenzahl .....	10
4.3.2. Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	11
4.3.3. Höhe baulicher Anlagen .....	11
<b>4.4. Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>11</b>
<b>4.5. Private Verkehrsflächen und Zufahrten</b> .....	<b>11</b>
<b>4.6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen</b> .....	<b>12</b>
<b>4.7. Flächen für die Abfallentsorgung</b> .....	<b>12</b>
<b>4.8. Behandlung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>12</b>
<b>4.9. Private Grünflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>4.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>13</b>
<b>4.11. Geh- und Fahrrechte</b> .....	<b>13</b>
<b>4.12. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen</b> .....	<b>14</b>
<b>4.13. Immissionsschutz-Maßnahmen ISM</b> .....	<b>14</b>
<b>4.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>14</b>
<b>4.15. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> .....	<b>15</b>
<b>4.16. Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung</b> .....	<b>17</b>
<b>5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>18</b>
<b>5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>18</b>
5.1.1. Dachform und Dachneigung .....	18

5.1.2.	Fasadengestaltung .....	18
<b>5.2.</b>	<b>Werbeanlagen.....</b>	<b>18</b>
<b>5.3.</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....</b>	<b>18</b>
5.3.1.	Gestaltung unbebauter Flächen .....	18
5.3.2.	Einfriedungen.....	19
<b>5.4.</b>	<b>Freileitungen .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>20</b>
6.1.	Alllasten.....	20
6.2.	Auszug Fahrbahnrand L 334.....	20
<b>7.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>21</b>
7.1.	Archäologische Denkmalpflege.....	21
7.2.	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser .....	21
7.3.	Bodenschutz .....	22
<b>8.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>24</b>
8.1.	Pflanzlisten.....	24

## 1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan „Naturella“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_ als Satzung beschlossen.

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Naturella“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist deren Planzeichnung vom \_\_.\_\_.\_\_ maßgeblich. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind der Begründung im Einzelnen aufgeführt.

### § 2

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan „Naturella“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus:

1. Planzeichnung vom \_\_.\_\_.\_\_
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom \_\_.\_\_.\_\_
3. Örtlichen Bauvorschriften vom \_\_.\_\_.\_\_

Beigefügt sind:

1. Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_
2. Umweltreport vom \_\_.\_\_.\_\_

### § 3

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Naturella“ zuwiderhandelt.

## § 4

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Naturella“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Langenargen, den \_\_.\_\_.\_\_

---

Bürgermeister Ole Münder

## 2. VERFAHRENSVERMERKE

- |    |   |                          |
|----|---|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung   | 29.06.20 /<br>31.07.20   |
| 2. | Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | ___.___.__               |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB   | ___.___. -<br>___.___.__ |
| 4. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat    | ___.___. -<br>___.___.__ |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  | ___.___.__               |
| 6. | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   | ___.___. -<br>___.___.__ |
| 7. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB   | ___.___.__               |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung  | ___.___.__               |

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
5. 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, 1098)
6. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)



## 4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
i.V.m. BauNVO

#### 4.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO,  
§ 13a BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind (§ 4 (3) sowie § 13a BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO.

#### 4.1.2. Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO,  
§ 13a BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ferienwohnungen
- Sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 6 sowie § 13a BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig sind (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB in den Teilen des innerhalb und außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### **4.2. Aufschiebend bedingte Nutzung schutzbedürftiger Räume**

§ 9 (2) BauGB

Im WA 1 ist die Nutzung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster der Gebäude VII, VIII und IX erst zulässig, wenn der Inhaber der behördlichen Genehmigungen, die für die auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 814 errichtete und betriebene Schießanlage erteilt wurden, schriftlich gegenüber den zuständigen Genehmigungsbehörden und der Gemeinde auf diese Genehmigungen verzichtet, spätestens und auch ohne ausdrückliche Verzichtserklärung mit Abbruch der Schießanlage.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
i.V.m. BauNVO

##### **4.3.1. Grundfläche und Grundflächenzahl**

§ 19 BauNVO

Im WA 1 ist pro Hauptgebäude (I-IX) eine max. zulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen (magentafarbene Schrift).

Im WA 2 und MI ist jeweils eine max. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt. Diese gilt pro Grundstück. Die GRZ ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bei der Ermittlung der GR vollständig mitzurechnen.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen, die in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster) hergestellt werden, werden nicht auf die zulässige GR angerechnet.

**4.3.2. Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

§ 20 BauNVO

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse pro Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

**4.3.3. Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertighöhen) ü. NN (EFH) für die Hauptgebäude (I-IX) im WA 1 sowie WA 2 festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen (magentafarbene Schrift).

Für die Hauptgebäude (I-IX) im WA 1 ist eine max. Gebäudehöhe (GH) in Bezug auf die EFH festgesetzt. Diese ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die max. GH darf mit technischen Auf- und Anbauten sowie Treppenaufgängen und mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Bei geneigten Dächern sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien in die Dachflächen zu integrieren.

**4.4. Überbaubare Grundstücksfläche**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt

Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen aber nicht über Verkehrsflächen ragen.

**4.5. Verkehrsflächen und Zufahrten**

§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind die öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche

Private Verkehrsflächen

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind die privaten Verkehrsflächen festgesetzt als:

- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fußgängerbereich“,

- Einfahrtbereich von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ in die Tiefgarage.

#### **4.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (15 m-Abstandsfläche zur L 334) sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist lediglich auf den hierfür in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sowie für die Abfallentsorgung im WA 1 zulässig.

#### **4.7. Flächen für die Abfallentsorgung**

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI sind Flächen für die Abfallentsorgung (Müllaufstellflächen) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Tiefgaragen entsprechend der Planzeichnung zulässig.

#### **4.8. Behandlung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 14, 16  
BauGB

Im WA 1 und im WA 2 ist alles Regenwasser von den Dächern vor Ort über eine 0,30 m starke belebte Oberbodenschicht zu versickern. Das Regenwasser der Belagsflächen ist ebenso über eine 0,30 m starke belebte Oberbodenschicht oder gefiltert zu versickern. Der Notüberlauf wird an den örtlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

#### **4.9. Private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind. Ausgenommen hiervon sind Zugänge zur Tiefgarage und der Versorgung des Gebiets dienende technische Anlagen.

Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen, Spielbereiche sind zulässig. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

#### **4.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

##### Dächer

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

##### Versickerung

Im Bereich von Versickerungsstellen für das Niederschlagswasser ist die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

##### Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten.

##### Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß (z.B. Sicherheitsgründe) zu beschränken. Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin (besser unter 2400 Kelvin) aufweisen, zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein und möglichst UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen besitzen.

##### Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen über 10 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche, die unmittelbar in der Fläche der Außenfassaden liegen, entsprechend dem Stand der Technik geeignete, hochwirksam getestete Maßnahmen zu ergreifen, um transparente Scheiben für Vögel sichtbar zu machen und Reflexion zu vermindern.

##### Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Zur Minimierung der Auswirkungen auf gebäudebrütende Vogelarten sind an geeigneten Standorten im Geltungsbereich mindestens acht Nistmöglichkeiten für die Arten Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling anzubringen.

#### **4.11. Geh- und Fahrrechte**

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die mit „GR / FR“ bezeichneten Flächen in der Planzeichnung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### 4.12. Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 22 BauGB  
 i.V.m. § 12-14 BauNVO

Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind im WA 1 Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Stp, Tg) zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind im WA 1 sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb des prinzipiell von Bebauung freizuhaltenen Bereichs entlang der L 334 (15 m-Abstandsbereich) sind sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen (NA) zulässig.

Im WA 2 und MI sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4.13. Immissionsschutz-Maßnahmen ISM

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

##### Themen:

- Landwirtschaftslärm und -geruch im Südwesten
- Verkehrslärm L 334
- Durch Bebauung neu entstehender Verkehrslärm (insb. durch Tg-Zufahrt im Norden)

(Festsetzung kann erst nach Abschluss der immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen / Formulierung entsprechender technischer Festsetzungen durch die ita Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure VBI erfolgen)

#### 4.14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

##### Anpflanzen straßenbegleitender Bäume (Pfg 1)

An den in der Planzeichnung als Pfg 1 dargestellten Standorten entlang der Straßen sind groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können um bis zu 3 m verschoben werden.

Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrost geschützten Pflanzquartieren mit ausreichend Wurzelraum nach den Vorgaben gem. DIN 18916 zu pflanzen. Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

##### Gestaltung Grüne Mitte (Pfg 2)

Im Bereich der in der Planzeichnung als Pfg 2 gekennzeichneten Fläche der „Grünen Mitte“ sind min. 13 groß- und acht mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrost geschützten Pflanzquartieren mit ausreichend Wurzelraum gem. der gültigen Vorgaben zu pflanzen. Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

#### Anpflanzung Baumgruppe bei Tiefgarage (Pfg 3)

Im Bereich der in der Planzeichnung als Pfg 3 gekennzeichneten Fläche auf der Tiefgarage sind min. 5 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrost geschützten Pflanzquartieren mit ausreichend Wurzelraum gem. der gültigen Vorgaben zu pflanzen. Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

#### Begrünung Wohngebiet (Pfg 4)

Im Bereich der in der Planzeichnung als Pfg 4 gekennzeichneten Fläche des WA 1 und WA 2 sind min. 41 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I im Anhang), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrost geschützten Pflanzquartieren mit ausreichend Wurzelraum gem. der gültigen Vorgaben zu pflanzen. Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (gemäß Pflanzlisten im Anhang) nachzupflanzen ist.

### **4.15. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

#### Erhalt straßenbegleitender Bäume (Pfb 1)

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume des Pfb 1 sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust, insbesondere aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten, sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten im Anhang).

Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

#### Erhalt Baumgruppe (Pfb 2)

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume der Baumgruppe des Pfb 2 (eine Silber-Weide, zwei Rot-Fichten) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust, insbesondere aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten, sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten im Anhang).

Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

#### Erhalt Buchenpaar (Pfb 3)

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume des Pfb 3 (zwei Säulenbuchen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust, insbesondere aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten, sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten im Anhang).

Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen oder zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden, mindestens extensiv



zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen (s. Pflanzlisten im Anhang).

**4.16. Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung**

§ 9 (1) BauGB

i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Gem. Planzeichnung sind unterschiedliche Arten und / oder Maße der Nutzung durch das entsprechende in der PlanZV vorgesehene Planzeichen ("Nutzungskordel") voneinander abgegrenzt.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1  
LBO

#### 5.1.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen in den Baugebieten (Flachdach (FD) oder Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)) sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°.

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 18-47° sowie Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung zwischen 12-38°.

#### 5.1.2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien sowie ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

### 5.2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2  
LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung bis zum Erdgeschoss zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern oder Fahnenmasten sind nicht zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### 5.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3  
LBO

#### 5.3.1. Gestaltung unbebauter Flächen

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Schottergärten sind unzulässig.

Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster. Die Platzbereiche (Fußgängerbereiche) im Nord- sowie Südosten des Geltungsbereichs sind hiervon ausgenommen.

### **5.3.2. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der L 334 sind lediglich in einer Höhe von mindestens 0,80 m und maximal 1,00 m als Zäune oder freiwachsende Hecken auf die Straßenverkehrsfläche bezogen zulässig.

### **5.4. Freileitungen**

§ 74 (1) Nr. 5  
LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 6.1. Altlasten

§ 9 (5) Nr. 3  
BauGB

Für die zu überplanende Gewerbefläche gibt es aktuell zwei Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Unter der Nr. 01838 ist eine Altablagerung mit der Bezeichnung „Hungerberg (Dornier); AA“ vermerkt. Diese betrifft etwa das nordwestliche Drittel der Grundfläche.

Unter Nr. 04348 ist ein Altstandort mit der Bezeichnung „Friedrichshafener Str. 149; AS Keltereien m. Eigenbedarfstankst.“ erfasst. Bei diesem Altstandort sind insbesondere unterirdische Tankanlagen (2x40.000 l für Schweröl, 1x25.000 l Diesel), die Eigenbedarfstankstelle und die Feuerungsanlagen relevant. Weiter wurden Säuren und Laugen im Produktionsprozess eingesetzt.

### 6.2. Auszug Fahrbahnrand L 334

§ 9 (6) BauGB

Zur Nachvollziehbarkeit der planungsrechtlichen Festsetzung „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)“ wird ein Auszug des Fahrbahnrandes der B L 334 östlich des Plangebietes nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## 7. HINWEISE

### 7.1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### 7.2. Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

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-, Schichtwasser 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 somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Neubau 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).

### 7.3. Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück, etwa zur Geländegestaltung, wiederzuverwenden.

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.

Die Reduzierung von Erdmassenbewegungen und die Versiegelung auf das notwendige Maß sowie Massenausgleich vor Ort sollten angestrebt werden.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung sowie die bodenschonende Lagerung und der bodenschonende Wiedereinbau sollten angestrebt werden. Mit Bodenmaterial sollte bei Umlagerungen fachgerecht umgegangen werden. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sollte beachtet werden.

Die Bodenverdichtung sowie die Minderung von Deckschichten sollte vermieden werden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach sollte sichergestellt werden.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden sollte besonders geachtet werden. Der Mutterboden sollte insbesondere während der Bauzeit so gelagert und geschützt werden, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub sollte nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und sollte dort wiederverwendet bzw. eingebaut werden (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen gelten die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sollte als Zielsetzung gelten.

Das Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen sollte eingehalten werden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach sollte sichergestellt werden.

Aufgestellt

Überlingen, den

Ort, Datum

---

Planstatt Senner

---

Unterschrift

## 8. ANHANG

### 8.1. Pflanzlisten

#### Bäume 1. Ordnung

Ap *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)  
 Cb *Carpinus betulus* (Weißbuche)  
 Fs *Fagus sylvatica* (Rotbuche)  
 Gb *Ginkgo biloba* (Fächerblattbaum)  
 Gt *Gleditsia triacanthos* (Gleditschie)  
 Jn *Juglans nigra* (Walnuss)  
 Lt *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum)  
 Pa *Platanus x acerifolia* (Ahornblättrige Platane)  
 Ps *Pinus sylvestris* (Waldkiefer)  
 Qc *Quercus cerris* (Zerr-Eiche)  
 Qf *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche)  
 Qp *Quercus palustris* (Sumpf-Eiche)  
 Qr *Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
 QrF *Quercus robur* "Fastigiata Koster" (Säulen-Eiche)  
 Rp *Robinia pseudoacacia* (Robinie)  
 Sa *Salix alba* (Silber Weide)  
 Sj *Styphnolobium japonica* (Schnurbaum)  
 Tc *Tilia cordata* (Winter-Linde)  
 Te *Tilia europaea* "Pallida" (Kaiser-Linde)  
 Tp *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)  
 Tt *Tilia tomentosa* "Brabant" (Silber-Linde)  
 Ul *Ulmus laevis* (Flatterulme)  
 Zs *Zelkovia serrata* (Zelkove)

#### Bäume 2. Ordnung

Ac *Acer campestre* (Feldahorn)  
 As *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)  
 Bu *Betula utilis* (Himalaya Birke)  
 Cb *Catalpa bignonioides* (Trompetenbaum)  
 CbF *Carpinus betulus* "Frans Fontaine" (säulenförmige Hainbuche)  
 Cc *Corylus colurna* (Baumhasel)  
 Fo *Fraxinus ornus* (Blumenesche)  
 Kp *Koelreuteria paniculata* (Blasenbaum)  
 Ls *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum)  
 Oc *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)  
 TcR *Tilia cordata* "Rancho" (kleinkronige Winterlinde)  
 Uh *Ulmus Hybride* (Stadt Ulme)

#### Sträucher

Arten wie Bäume, zusätzlich:



- Cc *Corylus avellana* (Haselnuss)
- Cs *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- Ee *Euonymus europaeus* (Gewöhl. Pfaffenhütchen)
- Lv *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- Lx *Lonicera xylosteum* (Gewöhl. Heckenkirsche)
- Pa *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- Ps *Prunus spinosa* (Schlehe)
- Rc *Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)
- Rc *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- Rf *Rubus fruticosus* (Brombeere)
- Rr *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- Sn *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- Vo *Viburnum opulus* (Gewöhl. Schneeball)

Genannt sind Baumarten, die sich aufgrund Ihrer Stresstoleranz gegenüber den wachsenden abiotischen Einflussfaktoren besonders im Stadtgebiet bewährt haben. Sind Sorten in Anführungsstrichen mit angegeben, so werden insbesondere diese Sorten vor der Nominalformen aufgrund positiver Eigenschaften (bspw. keine Ausbildung von Dornen) empfohlen.

Diese Pflanzlisten sind als nicht abschließend zu betrachten und stellen lediglich Vorschläge für mögliche, zu pflanzende Baumarten dar, die sich entsprechend dem Erfahrungsschatz und Aussagen der einschlägigen Literatur im urbanen Raum gegenüber den abiotischen Einflussbedingungen behaupten konnten. Vorzugsweise sind Laubbäume zu pflanzen.

Grundsätzlich nicht zulässig ist die Verwendung von Sorten der Baumarten, deren Kronenentwicklung züchterisch bedingt begrenzt wird (vgl. Zwerg- und Kugelformen der Baumarten).

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Intensivobstanlagen. Daher sollten bei der Bepflanzung keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit gelten. Rechtsgrundlage hierfür ist die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20.12.1985 (BGBl. I S. 2551), in der Fassung vom 13.12.2007 (BGBl. I S. 2930). Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen sind die besonders feuerbrandanfälligen Arten/Sorten Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Mehlbeere / Eberesche (*Sorbus spec.*), Lorbeermispel (*Stranvaesia spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne" auszuschließen.

### **Extensive Dachbegrünung**

Für die extensive Dachbegrünung sind geeignete und hochwertige Saatgutmischungen zu wählen. Geeignet sind die Mischungen Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ für extensive, niederwüchsige Begrünungen, die aus 50% Blumen und 50 % Gräsern besteht, oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sprossen“ für Dächer mit Kies, Schotter oder Sand von Rieger-Hofmann oder vergleichbare. Die Ansaat ist entsprechend den Anforderungen der Mischungen auszuführen.