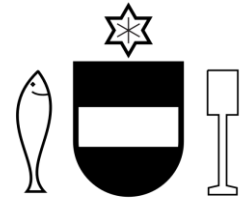


**Stadt Bad Waldsee
Gemarkung Waldsee**



Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Hirschhof“

**und 1. Änderung Bebauungsplan
„Dreikönigsgasse“**

Nr. BW 91

Textteil

Aufgestellt:

Pfullingen, den 15.10.2018

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Hirschhof“ und 1. Änderung Bebauungsplan „Dreikönigsgasse“ Stadt Bad Waldsee Landkreis Ravensburg

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO, i.V.m. §1 Abs. 5 - 6 BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten (Kino)

Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite (§ 6a (4) Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen
- Fremdwerbung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höchstbegrenzung der Wand- und Firsthöhe sowie durch die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Die maximale GRZ beträgt 1,0.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH).

Von den Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhen kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um +30 cm abgewichen werden, so lange die auf die festgesetzte EFH bezogene Gebäudehöhe nach Ziff. 2.3 nicht überschritten wird.

2.3 Gebäudehöhen (FH, TH, § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als maximale Gebäudehöhen gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Unterer Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen ist die nach Punkt 2.2 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Traufhöhe (TH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Traufhöhe ist auf mindestens 1/2 der jeweiligen Trauflänge einzuhalten. Sie darf auf 1/2 der jeweiligen Trauflänge um max. 0,5 m überschritten werden.

Hinweis

Gründe für Überschreitungen auf bis zu 1/2 der Gebäudelänge können Rücksprünge, Quergiebel oder Flachdachanteile sein.

Firsthöhe (FH)

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.

GBH 1:

Max. 10,80 m, Unterer Bezugspunkt ist die nach Punkt 2.2 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Gebäudehöhe (GBH) gemessen zwischen Bezugshöhe und der Brüstungsoberkante bzw. der Oberkante Attika.

2.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen.)

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (3) BauNVO)

MU 1:

o – offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

MU 2 und MU 4:

g – geschlossene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise, soweit nicht die bestehende Bebauung einen Grenzabstand erfordert.

MU 3:

a – abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise. Wenn durch die Ausnutzung der Baufenster und der Gebäudehöhen Abstandsflächen nach Landesrecht unterschritten werden, so ist das zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.v.m. § 20 (1) BauNVO))
Siehe Planeinschrieb.

Im Bereich von Baugrenzen (statt Baulinien) darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf einer Gebäudetiefe von bis zu 5 m unterschritten werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes bestimmt.

Vorbauten (wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, etc.) dürfen die Baugrenzen und Baulinien nicht überschreiten.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Gebäude sind unzulässig.

Nebenanlagen, Einfriedungen und Stützmauern sind gem. Ziff. 7 „Nebenanlagen“ der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässig.

Eine gastronomische Außenbewirtung ist zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude (Nebenanlagen) im Sinne von § 14 BauNVO und § 2 (2) LBO sind freistehend nur bis max. 40 m³ Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Energie, Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gemäß §14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

8. Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien sowie den vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie den vorgesehenen Flächen für offene Stellplätze zulässig.

9. Pflanzgebote, Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 25a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Einzelbäume - Baumreihe

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit einem großen, hohen und schlanken Habitus (Stammumfang mind. 20/25) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Abweichungen von den angegebenen Standorten sind bis zu 3 m zugelassen.

Zu verwenden sind Arten wie: Säulen-Eiche (Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘), Pyramiden-Hainbuche - Carpinus betulus ‚Fastigiata‘.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Einzelbäume – Bäume im Quartier

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, kleinkronige, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 18/20) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Abweichungen von den angegebenen Standorten sind bis zu 3 m zugelassen.

Empfohlen werden Straßenbäume als Arten und Sorten von Ahorn (Acer), Erle (Alnus), Felsenbirne (Amelanchier), Hainbuche (Carpinus), Hasel (Corylus), Weißdorn (Crataegus), Zierapfel (Malus), Kirsche (Prunus), Stadt-Birne (Pyrus), Mehlbeere (Sorbus).

Pflanzbindung (PFB)

Die im Plan gekennzeichneten, bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen zu ersetzen.

10. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche ist eine teilweise Versiegelung und Befestigung bis zu maximal 40 % der Gesamtfläche zulässig.

Die Nutzung als Feuerwehraufstellfläche und Zufahrtsbereich der privaten Stellplätze ist zulässig.

Eine gastronomische Außenbewirtung ist zulässig.

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe (Taxus).
Anlagen zur öffentlichen Versorgung sind zulässig.

11. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Mit der Zweckbestimmung Hausgarten.

Es sind nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig, die der Benutzung und Bewirtschaftung dieser Gärten dienen.

In der privaten Grünfläche ist eine Versiegelung und Befestigung bis zu maximal 40% der Gesamtfläche zulässig.

Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher verwenden.

Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe (Taxus).

12. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- Marktplatz / Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün

sind dem Planteil zu entnehmen.

Innerhalb des Verkehrsgrüns sind unversiegelte Fuß- und Radwege, sowie Schotterrassenflächen zur Anfahrbarkeit privater Grundstücke und als Feuerwehraufstellfläche zulässig.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einrichtungen der technischen Infrastruktur zulässig.

13. Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 2 und 24 BauGB)

Lärmschutzfestsetzung 1 (LSF 1: gesamter Geltungsbereich)

Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist die Lärmdämmung der Außenbauteile der Aufenthalts- (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) und Schlafräume auszuführen. Die maßgebenden Lärmpegelbereiche sind im Lageplan dargestellt. Die Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) der Lärmpegelbereiche ergeben sich je nach Raumnutzung wie folgt:

	<u>Aufenthaltsräume in Wohnungen</u>	<u>Bürräume und ähnliches</u>
LPB I	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$	-
LPB II	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$
LPB III	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$
LPB IV	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

Von LSF 1 kann im Wege der Ausnahme abgewichen werden, sofern ein Schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

Lärmschutzfestsetzung 2 (LSF 2: Planbereich MU1)

Für Büro-, Aufenthalts- und Schlafräume, die im Gebäude im Planbereich MU1 an der Nordwest-, Südwest- oder Südost-Fassade liegen keine Fensteröffnungen in Richtung Nordosten aufweisen, sind ausreichend dimensionierte schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bebauungsplan „Hirschhof“ und 1. Änderung Bebauungsplan „Dreikönigsgasse“ Stadt Bad Waldsee Landkreis Ravensburg

B. Örtliche Bauvorschriften

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform Siehe Planeinschrieb.

Flachdachanteile sind auf insgesamt 50 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

Die einzelnen zusammenhängenden Flachdachanteile je Ebene dürfen jeweils 100 qm nicht übersteigen.

1.2. Dachneigung Satteldächer (SD) mit Dachneigung: mind. 40° Nebenanlagen mind. 30° Flachdach: bis zu max. 5°

1.3. Gestaltung der Dachflächen Für die Dachdeckung einschließlich der Dachaufbauten sind rote oder braune Tonziegel (z.B. Biberschwanzziegel) zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

1.4. Dachaufbauten und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) Dachaufbauten (Dachgauben) sind auf max. 50 % der gesamten Dachbreite und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Quergiebel sind generell zulässig.
- Max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 7,50 m
- Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.

Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Außenwandflächen sind zu verputzen. Rauputze sind nur zulässig, soweit dies der historische Befund rechtfertigt.

Verkleidungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können unterhalb der Schaufenster Verkleidungen in Form von Sockelleisten aus rauhem Naturstein oder entsprechendem Kunststein zugelassen werden. Sofern die Höhe nicht durch die Unterkante des Schaufensters bestimmt wird, darf sie das Maß von 30 cm nicht übersteigen.

Glänzende, sowie stark reflektierende Materialien sowie grelle oder dunkle Farben an Außenbauteilen sind unzulässig.

Der Einbau von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung sind zulässig. Solaranlagen müssen parallel zur Dachoberfläche ausgeführt werden.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig. Sammelhinweisschilder der Stadt Bad Waldsee auf öffentliche oder kulturelle Einrichtungen, Gastronomiebetriebe und Geschäfte in Seitenstraßen, die in den öffentlichen Verkehrsraum münden sind zulässig.

Werbeanlagen sind auf Fassaden aufzumalen. Sofern Putzfelder vorhanden sind, sind sie ausschließlich dort zulässig. Hiervon sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Tafel mit Abstand auf der Fassade
- Buchstaben, Zahlen, Logo auf der Wand
- Buchstaben, Zahlen, Logo auf Träger
- Zwei Schiefertafeln oder vergleichbare Tafel am Gebäude

Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- a) Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 60 cm betragen; ihre horizontale Abwicklung darf nicht länger sein als $\frac{2}{3}$ der Gebäudefront. Wo mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht sind, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen. Ist ein Putzfeld vorhanden in der gleichen Fassadenfarbe, regelt die Größe der Werbeanlage

die b). Werbeanlagen mit senkrechter Buchstabenfolge sind nicht zulässig.

- b) Die Höhe von Schriften oder Zeichen auf Werbeanlagen darf höchstens 50 cm betragen; Zeichen können abweichend von dieser Vorschrift bis zu 60 cm hoch sein, wenn sie nicht breiter als 60 cm sind.
- c) Die Tafeln im Sinne von Ziffer 3 d) dürfen maximal 60 cm breit und 120 cm hoch sein.
- d) Stechschilder und Ausleger über 0,5 m² Größe sind unzulässig. Unter Beachtung von § 4 Satz 1 sind größere Ausleger und Stechschilder als handwerklich oder künstlerisch gestaltete Werbeanlagen, die senkrecht zur Wand neu angebracht werden zulässig. Schmideiserne Ausleger von Gaststätten und handwerklich gestaltete Berufszeichen sind zu erhalten und nach Durchführung von Umbau-/Neubaumaßnahmen wieder anzubringen. Das Straßenlichtraumprofil ist einzuhalten.
- e) Die auf der Fassade angebrachten Werbeanlagen dürfen maximal 10 cm von der Wand auskragen (Gesamtmaß Werbeanlage incl. Halterung).

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden (ausgenommen Fahnen). Ausnahmsweise dürfen im 1.OG Werbeanlagen im Fenster mit max. 30 % der Fensterfläche angebracht werden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind sie bis unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika zulässig. Bei fensterlosen Gebäude- bzw. Giebelseiten sind sie bis max. 4,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe zugelassen.

Werbeanlagen dürfen Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u.ä. nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

Als Werbeanlagen sind Leuchtschriften, Leuchttransparente, Anlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht oder Rückstrahlschilder nicht zulässig. Zulässig sind indirekt beleuchtete Anlagen (z. Bsp. Strahler).

Pro Gebäude ist eine Fahne als Hochformat mit 0,8 m x 2,0 m (Maximalmaße) zulässig. Das Straßenlichtraumprofil ist einzuhalten.

Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:

- Bänder, Plakate oder Beschriftungen, die auf Schaufensterscheiben befestigt werden und dabei mehr als 30 % der jeweiligen Schaufensterfläche bedecken;
- bewegliche Werbeanlagen in Form von Tafeln, Säulen u.ä.. Ausnahmsweise kann ein Werbereiter/Klappständer als Hochformat mit

0,65 m x 1,25 m (Maximalmaße) pro Stätte der Leistung zugelassen werden.

- Schriftzüge und Werbesymbole auf Rollläden und Klappläden, wenn sie zusätzlich zu anderen Werbeanlagen angebracht werden.
- freistehende, nicht fassadenbündige Werbeanlagen
- Werbeanlagen an Brücken, Überwegen, Stegen, Geländern, Bäumen, Einfriedigungen und Vorgärten
- Werbebanner. Ausnahmsweise ist vorübergehend 1 Werbebanner an der Fassade 1 x jährlich mit max. 7 x 1 m bis zu 4 Wochen zulässig.
- Werbeanlagen an Laternen

Die Regelungen zu den Werbeanlagen gelten auch für Werbeanlagen in Schaufenstern, Fenstern und werbender Beleuchtung in Gebäuden.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Das Einfriedungsverbot gilt generell für einen Streifen von 50 cm Breite entlang dem öffentlichen Straßenraum.

Mauern, Stützmauern und Sockelmauern über 1,80 m sind nicht zulässig.

4. Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch verkabelt werden.

C. Hinweise

1. **Hochwasserangepasstes Bauen**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird. Für das komplette Plangebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle, keine Unterkellerung) empfohlen.

2. **Regenwasserkanal und Gewässerschutz**
Auf Flächen, deren Oberflächenwasser über das Regenwassersystem gesammelt werden, dürfen keine verunreinigenden Wässer im Sinne von Abwasser anfallen. Autowäsche oder andere Aktivitäten, bei denen schädlich verunreinigtes Wasser anfällt, sind auf diesen Flächen deshalb nicht zulässig.

3. **Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4. **Dachinstallationen und Materialempfehlungen**
Die Belastung des Dachabflusses mit Kupfer, Zink, und Blei hängt stark von der Verwendung dieser Metalle auf dem Dach ab. Ein Schwermetalleintrag in die Umwelt sollte grundsätzlich vermieden werden. Daher wird der Einsatz alternativer Werkstoffe wie z.B. Edelstahl, Aluminium, beschichteten Metallen oder Kunststoff empfohlen.

5. **Bodenschutz**
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht auf nicht öffentlichen Flächen zu lagern. Der Unter- und Oberboden soll nach Abschluss der Arbeit möglichst wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufgebracht werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landratsamts Ravensburg wird verwiesen. <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-bauen.pdf>

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6. Spezieller Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen: § 44 BNatSchG

Kontrollbegehung - Vermeidungsmaßnahme bei Abriss/Sanierung von Gebäuden (Hauptstraße Nr. 39, 41)

Vor einem Abriss oder einer Sanierung von den Gebäuden der Hauptstraße Nr. 39 und 41 ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelneester oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Gegebenenfalls sind die Arbeiten zeitlich zu verschieben.

Werden im Rahmen der Kontrollbegehung Fledermausquartiere angetroffen/nachgewiesen, wird das Anbringen von Fledermausquartieren vor Abbruch oder Sanierung in geeigneten Gebäuden im Umfeld erforderlich. Der Umfang der Maßnahme kann dann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachgutachter bei Vorliegen konkreter Bauanfragen festgelegt werden. Der Umfang der Maßnahme mit vorgezogener Umsetzung wird dann anhand des tatsächlichen Eingriffs festgelegt.

Ein Abbruch oder eine Sanierung der Gebäude Hauptstraße 39 und 41 ist im Winterhalbjahr (1.10. – 28.2.) nicht möglich, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - CEF (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG), die notwendig werden, falls in den Bestand z.B. durch Abriss oder Entfernung o.ä. eingriffen wird:

Anbringen von Nistkästen:

Über das Anbringen von künstlichen Nisthilfen wird für die potentiellen Verluste von Brutstätten bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude in der Hauptstraße Nr. 39 und 41 eine Kompensation erreicht.

Dies gilt für den Haussperling und den Hausrotschwanz.

Die notwendige Anzahl ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabenbereich beeinträchtigten für Vögel prinzipiell geeigneten Quartiere.

Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang ist von einem Verlust einer Brutstätte des Haussperlings sowie einer Brutstätte des Hausrotschwanzes

bei dem derzeit vorgesehenen Abbruch oder einer Sanierung der Gebäude (Gebäude Hauptstraße Nr. 39, 41) auszugehen.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) 1 Nistkasten bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude Hauptstraße Nr. 39 und 41). Beispiel: Schwegler- Sperlingskoloniehaus 1 SP für jeden entfallenden Brutplatz an geeigneten Gebäuden im Umfeld.
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Hausrotschwanz) 3 Nistkästen bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude Hauptstraße Nr. 39 und 41). Beispiel: Schwegler – Halbhöhle 2 H für jeden entfallenden Brutplatz an geeigneten Gebäuden im Umfeld.

7. Maßnahmen in der Bauphase

Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen und Beschädigungen, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag und mit Lagerungsverbot von Baumaterial im gesamten Traufbereich zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern.

8. Baustoffwahl

Um den Richtlinien des European Energy Award gerecht zu werden, sind die Planung und Ausführung nach ökologischen Gesichtspunkten zu optimieren. Es soll darauf geachtet werden, dass gesundheitlich bedenkliche Baumaterialien oder Materialien, die bei der Herstellung einen hohen Energieanteil verbrauchen, möglichst nicht oder nur in geringem Umfang verwendet werden.

9. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück zu dulden.

Zur Vermeidung der Anlockung nachaktiver Insekten sollten in den Außenanlagen nur Lampen werden, die sowohl lediglich nach unten abstrahlen als auch insektendicht gestaltet sind. Der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) wird empfohlen.

10. Solaranlagen

Um den Anforderungen an einen nachhaltigen und ökologischen Städtebau gerecht zu werden, ist es zulässig, Solaranlagen auf den Dächern der Wohngebäude zu betreiben.

Solaranlagen helfen Energie zu sparen und schonen die Umwelt. Bei der Verbrennung fossiler Energieträger werden Schadstoffe freigesetzt, die die Atmosphäre belasten.

Um Insektenpopulationen zu schützen, sollen die Photovoltaikmodule einen Reflexionsgrad von polarisiertem Licht von 6 % (je Solarglasseite ca. 3 %) haben. Es sind entspiegelte Module zu verwenden.

11. Erdwärme

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise – in Anlehnung an das Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ des LGRB gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen aller Voraussicht nach artesisch gespanntes Grundwasser. Es ist daher im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann.

Erläuterungen:

Beim Erbohren von artesisch gespanntem Grundwasser besteht die Gefahr unkontrollierter Austritte von Grundwasser an der Erdoberfläche. Außerdem kann es beim Anbohren von Artesern infolge Druckabbau und/oder Ausschwemmung von Feinmaterial aus dem Untergrund zu Setzungen im Umfeld der Bohrung(en) kommen.

Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

12. Denkmalliste

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen folgende Einzelanlagen dem Denkmalschutz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden – Württembergs:

- Hauptstraße 39, Wohn- und Geschäftshaus
- Hauptstraße 41, Wohn- und Geschäftshaus

Für das Gebäude Hauptstraße 41 soll ein Antrag auf Löschung der Eintragung in die Denkmalliste gestellt werden.

13.

Sonstiges

Im Rahmen von Kaufverträgen können privatrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, dass das hineinreichen der Straßenkörper mit Trag- und Frostschuttschicht und Stützbauwerken in angrenzenden Privatgrundstück zu dulden sind und diese nicht beseitigt und in ihrer Substanz gefährdet werden dürfen

Aufgestellt: Pfullingen, den 15.10.2018

citiplan GmbH

i. A. Oliver Strobel
M. Eng. Stadtplaner