

Große Kreisstadt Radolfzell

Textteil / Örtliche Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Gatteräcker Süd, Teil 1“



Stand 30.06.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gatteräcker Süd, Teil 1“

AUFTRAGGEBER: Gemüsebaubetrieb
Winfried Keller
Bodenwaldweg 6
78315 Radolfzell-Liggeringen

Sabine Leiz
Dettelbachstraße 6
78315 Radolfzell-Liggeringen

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Sabine Geerds, Dipl. Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung
Silke Mannott, B.A. Stadtplanung
Florian Sauter, M.Sc. Umweltplanung

Projekt-Nr. 2014

Überlingen, den 30.06.2016

Überlingen, den 30.06.2016



.....
Johann Senner

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Verfahrensvermerke	4
Teil B: Festsetzungen.....	6
1. Rechtsgrundlagen:	6
2. Geltungsbereich:	6
3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB:	6
4. Ausnahmen und Befreiungen	12
5. Ordnungswidrigkeiten.....	12
6. Inkrafttreten	12
Teil C: Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO-.....	13
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	13
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:	13
3. Anzahl der Stellplätze	14
4. Ausnahmen und Befreiungen.....	14
5. Ordnungswidrigkeiten	14
6. Inkrafttreten	14
Teil D: Hinweise	15
Teil E: Anlage.....	19

Teil A: Verfahrensvermerke

1. Vorberatung des Vorentwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der erneuten Auslegung durch den Ortschaftsrat 22.01.15
2. Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 12 (2) BauGB 03.02.15
3. Kenntnisnahme des Vorentwurfs der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch den Gemeinderat 03.02.15
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.05.15 – 15.06.15
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage in der Zeit vom 13.05.15 – 15.06.15
- 6a Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 13.05.15
7. Vorberatung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der erneuten Auslegung durch den Ortschaftsrat 17.03.16
8. Billigung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat 22.03.16
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
10. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 15.04.16 – 17.05.16
11. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 18.02.2016 gem. § 3 (2) BauGB 15.04.16 – 17.05.16

12. Vorberatung des geänderten Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der erneuten Auslegung durch den Ortschaftsrat 14.07.16
13. Billigung des geänderten Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der erneuten Auslegung durch den Gemeinderat 26.07.16
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
15. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
16. Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 30.06.2016 gem. § 4a (3) BauGB
17. Vorberatung der Behandlung der Stellungnahmen und Vorberatung des Satzungsbeschlusses durch den Ortschaftsrat
18. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
19. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung

20. Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom _____ identisch sind.

Radolfzell, den

Oberbürgermeister

Teil B: Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Planteil vom 30.06.2016 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 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 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. S 1 (5, 6 und 9) BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben mit einem maximal mischgebietsverträglichen Störpotenzial.

- 3.1.2 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.2.1 die maximale Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe (FH und TH) (§ 16 BauNVO) festgesetzt.
- 3.2.2 die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,50 m überschritten werden.
- 3.2.3 die Gebäudehöhe wird gemessen von der zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) zum höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes. Dabei bleiben Solaranlagen unberücksichtigt.
- 3.2.4 die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.3.1 die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind...

- 3.4.1 die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände überschritten werden, [dabei ist der Dachüberstand zu den angrenzenden Grundstücken im Norden, Osten und Süden auf max. 1,50 m begrenzt.](#)

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Anordnung der Baufenster in der Planzeichnung. Die Gebäude sind parallel zu den Baufenstern zu errichten.

3.6 Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

- 3.6.1 Die Lage der Stellplätze ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie sind an den dort eingetragenen Standorten und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.6.2 Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- 3.6.3 Im Planteil sind Sichtfelder dargestellt. Diese sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

3.7 Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):

- 3.7.1 Niederschlagswasser von Dach- und unbelasteten Verkehrsflächen ist entweder direkt aufzufangen (Zisternen) oder wenn möglich in dafür vorgesehenen Versickerungsbereichen zu versickern. Im Fall einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann das Niederschlagswasser in einen Vorfluter geleitet werden.
- 3.7.2 Eine Speicherung und Nutzung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von den Dachflächen wird empfohlen.

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

Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

- 3.8.1 Für die Beleuchtung der Betriebsgelände sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung bzw. gelbes Licht (Natriumdampflampen) zu verwenden.
- 3.8.2 Mutterboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (§ 202 BauGB).
- 3.8.3 Stellplätze, Fahr- und Rangierflächen sowie andere Nebenflächen [mit Ausnahme der Zufahrt von der Kreisstraße bis zu den Hallen](#), sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster herzustellen.
- 3.8.4 Zauneinfassungen sind mit 10cm Bodenabstand zu realisieren (Kleintierdurchlass).

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- 3.8.5 K1 – Entwicklung einer FFH-Mähwiese (Flurstück 127 Gemarkung Liggeringen)
- Für das Grünland auf Fl.St. 127 (Gem. Liggeringen) wird innerhalb der ersten drei bis vier Jahre eine dreischürige Mahd festgesetzt (Ausmagerungsphase). Eine Düngung ist unzulässig. Nach Abschluss der Ausmagerung [\(nach etwa 4 Jahren\) ist zum Erhalt der Flachlandmähwiese eine zweischürige Mahd durchzuführen](#). Das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen. [Der erste Schnitt soll, je nach Standort i.d.R. ab Mitte Mai durchgeführt werden](#).
- 3.8.6 K2 – Ergänzung einer Baumreihe aus Obstbäumen (auf Teilen des Flurstücks 785/2 Gemarkung Liggeringen)
- Im Randbereich des Flurstücks 785/2 östlich des Friedhofs besteht eine Baumreihe aus mehreren Obstbäumen. Geplant ist eine Ergänzung bzw. Erneuerung dieser Baumreihe durch die Neupflanzung von sieben Obstbäumen (beispielsweise Zwetschge, Apfel, Birne, Quitte, Walnuss). Als Pflanzmaterial sind Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) mit einem Kronenansatz von mindestens 180 cm und einer Unterlage auf einem starkwachsenden Sämling zu verwenden. Der Baum sollte mindestens 4-6 Triebe haben. Die Baumpflanzungen sollen mit einem Dreibock gesichert sowie mit einem Verbis- bzw. Fegeschutz versehen wer-

den. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.8.7 K3 – Entwicklung einer Extensivwiese (auf Teilen des Flurstücks 231 Gemarkung Liggeringen)

Auf Flurstück 231 (Gem. Liggeringen) ist auf einer Teilfläche von 628 m² in eine artenreiche Fettwiese anzulegen. Zur Herstellung soll eine artenreiche Wiesenmischung verwendet werden. Eine zweischürige Mahd ist zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen. Der erste Schnitt soll frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser stattfinden, je nach Standort i.d.R. zwischen dem 10. Juni und dem 30. August. Eine Düngung ist nur mit organischem Dünger (Mist und Gülle) und maximal alle vier Jahre zulässig.

3.8.8 K4 – Entwicklung einer Feldhecke auf einem Geländesprung (Flurstück 622 Gemarkung Liggeringen)

Auf Teilen des Flurstücks 622 (Gem. Liggeringen), im Bereich des Geländesprungs ist auf ca. 600 m² eine Feldhecke anzulegen. Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 in der Anlage. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverbund (Abstand ca. 150 cm) und 3-5 Pflanzen einer Art in der Gruppe. Für einen strukturreichen Aufbau sind hochwüchsige Arten wie Feldahorn und Hainbuche in den Mittelbereich zu pflanzen.

3.8.9 K5 – Entwicklung einer Extensivwiese (auf Teilen des Flurstücks 622 Gemarkung Liggeringen)

Angrenzend an den Geländesprung (siehe Maßnahme K5) auf Fl.St. 622 (Gem. Liggeringen) ist auf einer Teilfläche von 2.500 m² eine artenreiche Fettwiese anzulegen. Zur Ansaat bzw. zur Begrünung ist eine Heumulchsaat angesetzt. Dabei wird Heu mit reifen Samen von nahe gelegenen Spenderflächen genutzt, um einen wiesenartigen Vegetationsbestand zu begründen. Eine zweischürige Mahd ist zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen. Der erste Schnitt soll frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser stattfinden, je nach Standort i.d.R. zwischen dem 10. Juni und dem 30. August. Eine Düngung ist nur mit organischem Dünger (Mist und Gülle) und maximal alle vier Jahre zulässig.

3.8.10 K6 – Entwicklung eines Ackerrandstreifens (auf Teilen des Flurstücks 622 Gemarkung Liggeringen)

Auf einer Teilfläche von 300 m² im westlichen Teil des Fl.St. 622 ist auf 100 m Länge ein 3 m breiter Ackerrandstreifen anzulegen. Dazu wird der Streifen aus der regulären Nutzung genommen. Alle fünf Jahre ist der Randstreifen bei der regulären Feldbearbeitung (Ackern) mit zu bewirtschaften.

3.8.11 K7 – Einzelbaumpflanzung auf einem Geländesprung (auf Teilen des Flurstücks 622 Gemarkung Liggeringen)

Auf dem südwestlichen Geländesprung des Fl.St. 622 sind sechs Einzelbäume gemäß Pflanzliste 3 in der Anlage zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang zwischen 16 und 18 cm aufweisen. Die Baumpflanzungen sollen mit einem Dreibock gesichert und mit ei-

nem Verbis- bzw. Fegeschutz versehen werden. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt festgesetzt.

- 3.9.1 Kennzeichnung „R1“: Flächen mit gegenseitigem Geh- und Fahrrechten zugunsten jeweiligen Eigentümer,
- 3.9.2 Kennzeichnung „R2“: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des nördlichen Grundstücks,
- 3.9.3 Kennzeichnung „R3“: Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des nördlichen Grundstücks. Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Überbauung, bezogen auf Gebäude, ausgeschlossen.

3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist folgende aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten, sobald der Bebauungsplan für die angrenzende geplante Wohnbaufläche „Gatteräcker Süd“ mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft tritt: ...

- 3.10.1 Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von [5,5 m über dem anliegenden Hofniveau als Verbindung der beiden Ostfassaden der geplanten Hallen](#). Die Wand ist fugendicht zu errichten. Das Schalldämmmaß muss mindestens 18 dB aufweisen. Dies gilt auch für evtl. vorgesehene Türen und Tore. Die Schallschutzwand ist an der Ostseite zu begrünen.

3.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB):

- 3.11.1 Im Plangebiet ist der als erhaltenswert dargestellte Baum zu erhalten und zu pflegen. Sollte der Baum abgehen, ist er gleichwertig zu ergänzen.
- 3.11.2 Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume gemäß Pflanzliste 1 in der Anlage zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) sind mit einem Zweibock zu sichern. Die Pflanzstandorte können bis zu 3 m Abweichung zu den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzorten aufweisen.
- 3.11.3 Die mit den Baumpflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Bei Abgang sind die Pflanzen in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen.
- 3.11.4 Im Plangebiet sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Gehölze und Sträucher der Pflanzliste 2 in der Anlage als Heckenpflanzung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen 3-5 Pflanzen einer Art in der Gruppe gepflanzt werden. Die Pflanzungen erfolgen im Dreiecksverbund mit einem Pflanzabstand von etwa 80 cm.

- 3.11.5 Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.11.6 Fassadenbegrünung - fensterlose Fassadenbereiche ab 30 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB):

Die externen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet.

- Die Maßnahmen K1 (Entwicklung einer FFH-Mähwiese), K2 (Ergänzung einer Baumreihe aus Obstbäumen) und K3 (Entwicklung einer Extensivwiese) werden jeweils zu 100 % dem Eingriff bedingt durch den Bau der [nördlichen Halle \(Halle 1\)](#) zugeordnet.
- Die Maßnahmen K4 (Entwicklung einer Feldhecke auf einem Geländesprung), K5 (Entwicklung einer Extensivwiese), K6 (Entwicklung eines Ackerrandstreifens) und K6 (Einzelbaumpflanzungen auf einem Geländesprung) werden jeweils zu 100 % dem Eingriff bedingt durch den Bau der [südlichen Halle \(Halle 2\)](#) zugeordnet.

3.13 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü.NN.).

4. Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Radolfzell, den

Teil C: Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO-

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 werden folgende Örtliche Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gatteräcker Süd, Teil 1“ erlassen.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer

Für die Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. Die zulässige Dachneigung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Lichtkuppeln, Lichtbänder etc. mit einer vom Hauptdach abweichenden Dachneigung sind zulässig.

Von der Festsetzung der Dachneigung sind Dachaufbauten für die Solarenergienutzung ausgenommen.

~~Die extensive Begrünung von flachgeneigten Satteldächern mit einer Dachneigung bis 9° wird empfohlen.~~

Zur Deckung der Dächer sind ~~ausschließlich~~ ziegelrote, braunrote, dunkelgraue und hellgraue Materialien zulässig. ~~Andere Farben für die Dacheindeckung sind unzulässig.~~

1.2 Fassaden

Es sind ausschließlich Holzfassaden zulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Sie sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Ziffer 3.11 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

3. Anzahl der Stellplätze

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Plangebiet sind Flächen für 17 Stellplätze dargestellt.

4. Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 56 LBO.

5. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Nr. 1 bis 3 der Örtlichen Bauvorschriften stellen nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Radolfzell, den

Teil D: Hinweise

1. Denkmalschutz

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag und Baugrubenaushub ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) abzustimmen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (DSchG BW) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Baumschutz und Fällarbeiten sowie Abrissarbeiten

Bei Straßenbau- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz gemäß DIN 18.920 und RAS-LG 4 zu achten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die notwendigen Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, sowie der Abriss des Schuppens außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

3. Bodenschutz

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 Konstanz zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belas-

tete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Geotechnik

Nach Geologischer Landesaufnahme bilden holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

5. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Nach Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – festzulegen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Konstanz - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2001 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

7. Voraussetzungen und Empfehlungen für die Planung / Schallschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet östlich und südlich des Plangebietes und zur Vorsorge vor solchen Einwirkungen ist Folgendes zu beachten bzw. sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Die regelmäßige Betriebszeit ist bei beiden Vorhaben im Tagzeitraum auf den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr zu beschränken. In Ausnahmefällen gilt als maximale Betriebszeit der Zeitraum von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Im Nachtzeitraum darf kein Betrieb stattfinden (kein Lieferverkehr, keine geräuschrelevanten Tätigkeiten innerhalb der Hallen).
- Die Tore und Türen sowie die nach Osten und Süden gewandten Fenster der Produktions- und Lagerhalle des landwirtschaftlichen Betriebes Winfried Keller sind im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr geschlossen zu halten. Der Innenraumpegel der Lager- und Produktionshalle ist im Nachtzeitraum auf 65 dB(A) zu beschränken. Messvorschrift ist die TA Lärm vom 26.08.1998. Davon kann abgewichen werden, wenn die bewerteten Schalldämm-Maße der Wände und der Dachflächen den Mindestwert von $R'w = 26$ dB und das bewertete Schalldämm-Maß der Tore den Mindestwert von $R'w = 20$ dB überschreiten. Hinsichtlich der Auslegung der Schalldämm-Maße ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu führen.
- Bei geräuschintensiven Vorgängen innerhalb der Lager- und Produktionshallen (z.B. Staplerbetrieb, Betrieb einer Obst- und Gemüsewaschmaschine, Einlagerung von Holzbaustoffen sowie von Obst und Gemüse) sind die Hallentore weitestgehend geschlossen zu halten. Ein für die Durchfahrt von Fahrzeugen erforderliches Öffnen der Tore ist davon ausgenommen.
- Das im Freien zur Aufstellung kommende Kühlaggregat (Rückkühler) der Lager und Produktionshalle des landwirtschaftlichen Betriebes Winfried Keller ist in Bodennähe, im Bereich der Nordfassade der Halle zu situieren. Der Schalleistungspegel (LWA) inklusive Zuschlag Impulshaltigkeit des Geräusches (KI) des Aggregates darf einen Wert von $LWA + KI = 78$ dB(A) nicht überschreiten. Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig sein. Mess- und Beurteilungsvorschrift ist die TA Lärm vom 26.08.1998.
- Die beiden Lager- und Produktionshallen sind im Osten (östliche Giebelseiten) durch eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m über anliegendem

Hofniveau miteinander fugendicht zu verbinden. Die Schallschutzwand muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von 18 dB aufweisen. Sofern für den Durchgang bzw. für die Durchfahrt von Fahrzeugen Türen und Tore innerhalb der Wand installiert werden, müssen diese Elemente entsprechende Schalldämm-Maße aufweisen. Auf der Fläche östlich der beiden Hallen und östlich der Schallschutzwand dürfen keine geräuschrelevanten Vorgänge stattfinden (z.B. Betrieb von Fahrzeugen, Verladung von Fahrzeugen mittels Stapler oder von Hand).

8. Realisierung der Zu- und Ausfahrt

Vor dem Bau der Zufahrt ist der Ein- und Ausfahrtrand an Hand der Schleppkurven des größten zu erwartenden Fahrzeuges vor Ort abzustecken. Das Landratsamt Amt für Nahverkehr und Straßen sowie das Polizeipräsidium Konstanz sind hinzuzuziehen.

9. Einwirkungsbereich der Kreisstraße

Die Planung liegt im Einwirkungsbereich einer bestehenden klassifizierten Straße. Ein Anspruch wegen Lärm-, Schmutz-, Abgas- und Staubimmissionen auf Schadensersatz gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht nicht.

Teil E: Anlage

Pflanzlisten

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden

Pflanzliste 1: mittelkronige Bäume (E=Einzelbaum Straßenrand / S=Spaliergehölz)

Mindestens dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Mögliche Baumarten:

- *Acer campestre* (Feldahorn) E/S
- *Acer platanoides* (Spitzahorn) E/S
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) E
- *Betula pendula* (Hängebirke) E
- *Carpinus betulus* (Hainbuche) E/S
- *Prunus avium* (Vogelkirsche) E
- *Quercus robur* (Stil-Eiche) E
- *Pyrus communis* (Kulturbirne) S
- *Malus sp.* (Apfel) S

Pflanzliste 2: Sträucher für gemischte Hecke. Pflanzung im Dreiecksverbund (Abstand etwa 80 cm) und 3-5 Pflanzen einer Art in der Gruppe.

mindestens dreimal verpflanzt, 100-150 cm

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Pflanzliste 3: Bäume für die Einzelbaumpflanzungen der Kompensationsmaßnahme K7;

Pflanzqualität: Mindestens dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang ca. 16-18 cm

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)