



Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Vogelwies“
Gemarkung Blumenfeld

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017
6. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | vom 21.02.2020 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 21.02.2020 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 21.02.2020 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 21.02.2020 / 10.06.2020 |
| 5. Umweltbericht | vom 05.06.2020 |
| 6. Schalltechnische Untersuchung | vom 06.11.2018 |

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den 21.01.2021

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 22.01.2021



Allgemein

- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Verkehrsflächen - Straßenkanten, Wege und Stellplätze
- Böschungen
- Höhenlinien
- Magerweide
- erhaltenswerter Baumbestand
- sehr erhaltenswerter Baumbestand
- bestehende Oberleitung für Telekom

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ** max. zulässige Grundflächenzahl
- GH** max. zulässige Gebäudehöhe ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkflächen
- Sichtfelder 50 km/h / 30 km/h

Örtliche Bauvorschriften

- GD / FD** Dachform : Giegenes Dach oder Flachdach
- 5° - 15°** Dachneigung

geplante Grundstücksgrenzen

Schallpegellinien
Pegelwerte tags

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage / Wiese

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

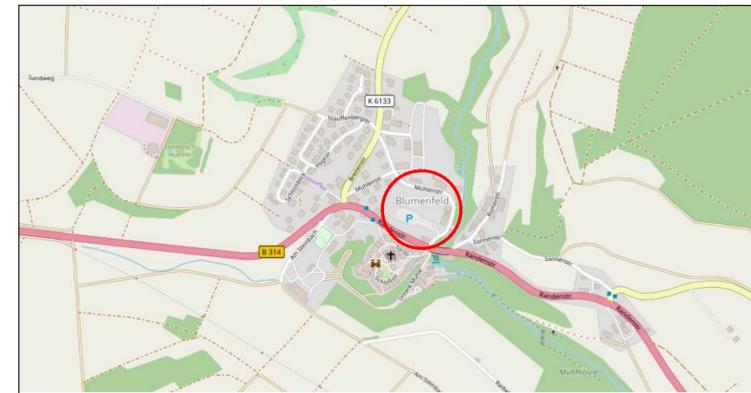
- Baum pflanzen
- Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GH
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	



Tengen
Stadt im Hegau

Bebauungsplan "Vogelwies"
Gemarkung Blumenfeld

M 1:500

Planfertigung
Radolfzell, den 21.02.2020

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 08.04.2019	öffentliche Bekanntmachung am 12.04.2019
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung	Beschluss am 08.04.2019 durchgeführt vom 23.04.2019	öffentliche Bekanntmachung am 12.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 05.03.2020 durchgeführt vom 04.05.2020	öffentliche Bekanntmachung am 24.04.2020 bis einschließlich 08.06.2020
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 14.03.2020		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 08.07.2020	Satzungsbeschluss am 08.07.2020

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den 21.01.2021

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 22.01.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Vogelwies“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen **§ 9 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**
Gewerbegebiet -GEe - **§ 8 BauNVO**

1.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. den Betrieben zugeordnete Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Betriebe,

- die ausschliesslich Bodenaushub und Abbruchmaterialien lagern, verarbeiten und verwerten
- Betriebe, die ausschließlich mit Fahrzeugen über 3,5 to Nutzlast angegliedert werden können.
- Betriebe, die dauerhaft im Schichtbetrieb mit Nachtschichten arbeiten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 3. BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
durch Einschrieb in der Nutzungsschablone § 20 BauNVO

Gebäudehöhen - GH § 18 BauNVO

- maximale Gebäudehöhe in m über NN

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Punkt der Dachdeckung (First), bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika

Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände und Balkone maximal um 2,00m überschritten werden.
Zu den Gebäuden zugehörige Terrassen sind bis zu 15 qm außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO**
Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 60m in der offenen Bauweise.
- 5. Garagen, Carports und Stellplätze; Nebenanlagen** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder in den ausgewiesenen Flächen für Garagen oder Carports zulässig.
Zur Straßenkante ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5, 50 m einzuhalten.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 (1) 10 BauGB**
Die Fläche innerhalb des Sichtdreiecks an der Mühlenstraße ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung ab einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.
- 7. Verkehrsflächen** **§ 9 (1) 11 BauGB**
Öffentliche Verkehrsflächen – Erschließung der Gewerbeflächen
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
- 8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Die ausgewiesene Verkehrsfläche dient als öffentliche Stellplatzfläche und Stellplatzfläche für die Betriebe im Gebiet.
- 9. Versorgungsflächen; Flächen für die Verteilung oder Speicherung von Strom** **§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB**
Die vorhandene oberirdische Leitung der Telekom (Freileitung) ist dauerhaft zu dulden.
- 10. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Im Nordwesten des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Gebiets mit einem Fußweg und dem ökologischen Ausgleich.

**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 BauGB****11.1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

11.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

11.3 Reduktion von Lichtemissionen

Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen zur Reduktion der Lichtemission zu treffen. Grundsätzlich ist die Beleuchtung auf ein für die Sicherheit absolut notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Außenbeleuchtung gilt:

- Insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare LED-Leuchten)
- Lichttemperatur 3000 K
- Möglichst niedriger Lichtpunkt innerhalb des vollständig eingekofferten Gehäuses
- Nach unten gerichteter Lichtstrahl
- Bewegungsmelder und/oder ausschalten mind. jeder zweiten Lampe im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr

Des Weiteren gilt:

- Flutlichtartige Beleuchtung, beleuchtete Werbetafeln oder Strahler sind nicht zugelassen
- Beleuchtung aus dem Gebäudeinnern ist nach außen so weit als möglich abzuschirmen
- Die Leuchten am Fußweg sind mit Bewegungsmeldern auszustatten

11.4 An Gebäudefronten sind Fledermausquartiere und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wie Star, Meise oder anderen Vogelarten anzubringen oder zu integrieren (siehe Artenschutzgutachten)**11.5 Pflege der öffentlichen Grünfläche**

Die öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der jetzigen Weiden auch zukünftig extensiv zu beweiden (beispielsweise mit Pferden).

Alternativ sind die Flächen in den ersten 5 Jahren dreischürig, danach zweischürig zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser Mitte Mai bis Mitte Juni. Der zweite Schnitt erfolgt frühestens 8 Wochen später, die dritte Mahd in den ersten 5 Jahren erfolgt je nach Aufwuchs im Herbst. Abfuhr des Mähgutes.

Gehölzstrukturen sind bis auf das Brombeergebüsch dauerhaft zu erhalten und wenn nötig in mehrjährigen Abschnitten auf den Stock zu setzen. Brombeeren können zurückgedrängt werden.

11.6 Externe Kompensationsmaßnahme

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung von 152.568 Ökopunkten aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Tengen ausgeglichen (Zuordnung aus der Maßnahme „Schlatter Seele“)

12. Flächen für Leitungsrecht**§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom dauerhaft einzuräumen.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

13.1 In der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs drei hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand untereinander beträgt mindestens 12 m, eine Abweichung von der Planzeichnung um bis zu 3 m ist zulässig. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Arten und Qualitäten s. Pflanzliste 1, Anhang II.

Die Bäume müssen Erziehungs- und Pflegeschnitte erhalten. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind, sofern die Bäume keine Höhlen aufweisen, je ein Höhlen-, Halbhöhlen- oder anderes Nistkastensystem fachgerecht anzubringen.

13.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. (Arten und Qualitäten s. Pflanzliste 1 im Anhang I).

Erhaltene Bestandsbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm (s. Baumliste, Anhang III) werden angerechnet.

Die Bäume müssen Erziehungs- und Pflegeschnitte erhalten. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 (1) Nr. 25 b BauG**

Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen

17 der insgesamt 44 innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume (vgl. Baumliste, Anhang III und Bestands- sowie Maßnahmenplan) sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bäume mit starkem Efeubewuchs sind von diesem fachgerecht zu befreien. Der gesamte Trauf- und Wurzelbereich ist während der Bauphase fachgerecht zu schützen und zu sichern. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig mit gebietsheimischen Bäumen zu ersetzen.

An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind, sofern die Bäume keine Höhlen aufweisen, je ein Höhlen-, Halbhöhlen- oder anderes Nistkastensystem fachgerecht anzubringen.

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahme ist von einer fachkundigen Person zu begleiten. Diese Begleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde bekannt zu geben. Der Vollzug der Maßnahme ist zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu unterrichten.

15. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die nachfolgenden zulässigen Lärmimmissionswerte nach TA Lärm sind zu berücksichtigen.

Tabelle 1 – Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	lauteste Nachtstunde
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Urbane Gebiete	63	45
d) Kern-, Misch-, Dorfgebiete	60	45
e) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) Reine Wohngebiete	50	35
g) Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wie folgt farblich gekennzeichnet:

a) Industriegebiete 70 dB(A)

b) Gewerbegebiete 65 dB(A)

d) Kern-, Misch-, Dorfgebiete 60 dB(A)

e) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete 55 dB(A)

f) Reine Wohngebiete 50 dB(A)

Tengen, den 21.02.2020

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP 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 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

3. Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

4. **Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Dopp-ler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenz-situationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

5. **Schutz des Oberbodens**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, § 202 BauGB i.V.m. BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915, DIN 19731 ist anzuwenden.

6. **Entwässerungskonzeption**

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Im Rahmen des für die Kanalisation erforderlichen Wasserrechtsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis für den Regenüberlauf Blumenfeld zu führen.

Anhang I Pflanzlisten**Pflanzliste 1****Pflanzung von Obstbäumen auf öffentlicher Grünfläche****Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Grünflächen**

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm. Befestigung mittels Dreibock, Anbringung von Verbiss- und Wühlmaulschutz. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Obstbäume müssen Erziehungs- sowie Pflegeschnitte erhalten.

Vorrangig sind Obstbäume in regionaltypischen Sorten zu pflanzen. Bäume auf privaten Grundstücken

Äpfel

Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

Birnen

Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne

Sülibirne**Kirschen**

Hedelfinger	Sam
Brennkirsche Schwarzer Schüttler	

Zwetschgen

Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer
--------------------------	---------------------------

Alternativ können folgende Bäume (Wildobst, Nussbaum) gepflanzt werden:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Tengen, den 21.02.2020

Stadt Tengen
Gemarkung Blumenfeld

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Vogelwies“

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Geneigte Dächer

Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer

- Dachneigung 5° bis 20°

- 35° bis 50°

Pultdächer

- Dachneigung 5° bis 15°

Dacheindeckung in gedeckten rotbraunen oder grauen Farbtönen

Flachdächer

Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen

Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

2. Einfriedungen **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Holzzäune

- Drahtzäune mit Hinterpflanzung (gemäß Pflanzliste 3 Anhang)

- Hecken (gemäß Pflanzliste 2 Anhang)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind maximal bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig und sind mindestens 0,50 m von der Straßenkante zurückzusetzen.

Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg zu erstellen.

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

3.1 Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Niveauangleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 1,0 m zulässig.

Stützmauern sind in Naturstein auszuführen. Stützmauern aus Betonfertigelementen sind nicht zulässig. Gabionen sind zu be- oder hinterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 (Anhang).

3.2 Grundstückszufahrten

Die Trockenmauer entlang der Mühlenstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pro Grundstück darf sie nur von einer Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m durchbrochen werden.

Die Mauer ist bei Beschädigung wieder zu errichten.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen zu begrünen. Kies-, Stein- und Schotterflächen sind nicht zulässig.

Nebenwege, PKW-Stellplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offener Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) die dezentrale, unbehandelte Versickerung zu unterbinden.

Tengen, den 21.02.2020

II. HINWEISE**1. Dachbegrünung**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Anhang I**Pflanzliste 2****Hecken für Einfriedungen**

Hecke geschnitten/freiwachsend. Str. mind. 60 – 150 cm.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere i.S.
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3**Pflanzen für begrünte Zäune**

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Clematis i.S.</i>	Waldreben
<i>Hedera helix i.S.</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winter-Jasmin
<i>Parthenocissus quinquefolia i. S.</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘</i>	Dreispietz-Jungfernebe
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein

Stadt Tengen
Gemarkung Blumenfeld
Begründung
zum Bebauungsplan „Vogelwies“

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Stadtteil Blumenfeld liegt nördlich der Altstadt mit dem Schloss Blumenfeld eine Fläche, die bislang als öffentliche Parkfläche und Grünland (Wiese) genutzt wurde. Der Parkplatz diente vorwiegend Besuchern der Altstadt und des früheren Pflegeheims. Da diese Nutzung nicht mehr gegeben ist, kann die gut erschlossene Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden. In Tengen und Ortsteilen gibt es dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für kleinere Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die expandieren möchten.

Aus diesem Grund soll die Fläche, die weitgehend brach liegt, als Gewerbegebiet für kleinere, nicht störende Betriebe ausgewiesen werden. Eine Mischnutzung mit Wohngebiet kann aufgrund der vorhandenen Emissionen nicht ausgewiesen werden.

Der Bereich eignet sich besonders für kleinere und mittlere Handwerksbetriebe sowie Gewerbe, das gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein muss. Dies ist durch die unmittelbare Nähe der B314 und die Erschließung des Parkplatzes gegeben.

Für den nordöstlichen Bereich gibt es konkrete Planungen einer in Blumenfeld ansässigen KFZ – Werkstatt, die expandieren möchte. Ein Teil der bestehenden Wirtschaftsgebäude sind in das Vorhaben integriert, die neue Werkstatt soll daran angebaut werden. Der Wohnteil des Betriebsinhabers ist als separates Gebäude an nördlichen Rand des neuen Grundstücks (ca. 5.900m²) geplant.

Für die restlichen Flächen wurde ebenfalls von kleineren Handwerksbetrieben Interesse zur Ansiedlung bekundet. Es können maximal drei bis vier Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

2. Lage, Größe und Beschreibung des Bebauungsplans

Der Bereich liegt in Blumenfeld zwischen der Randenstraße (B 314) und der Mühlenstraße, die in einem Bogen um die Grundstücke führt, den Parkplatz erschließt und im Norden in die Breitstraße mündet.



Der bestehende Parkplatz liegt in einem Talkessel, das Gelände steigt nach Norden um ca. 13 Meter und nach Westen um ca. 6 Meter zum Teil steil an. Im Westen führt vom Parkplatz ein Fußweg zur Randenstraße in Richtung Altstadt mit dem Schloss.

Im Osten liegt die Mühlenstraße, durch die der Parkplatz angebunden ist und die „Biber“, in einer tiefer gelegenen Schlucht.

An diesem Abschnitt der Mühlenstraße gibt es verschiedene Ökonomiegebäude, danach folgen Gebäude mit Mischnutzungen. Nordwestlich sind Wohngebiete an der Breitenstraße und Mühlenstraße.

Im Norden ist ein Holzverarbeitender Betrieb (Forstbetrieb) angesiedelt. Zur Beurteilung der Emissionen, die von dem Betrieb ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung beigelegt ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es ein Wirtschaftsgebäude mit ehemaligen Fahrtilos. Die angrenzende Grünfläche, die zum Teil steil ansteigt, wurde zeitweise als Pferdekoppel genutzt.



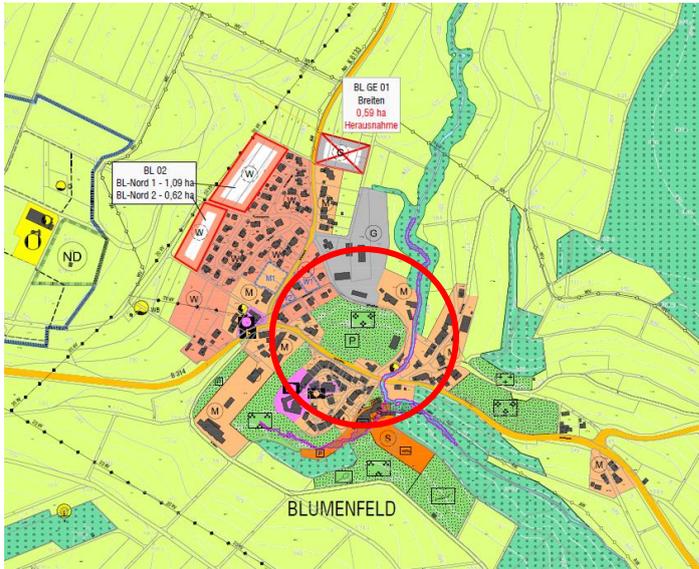
Quelle LUBW

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet als Grünfläche – Parkanlage dargestellt. Die zukünftige Darstellung soll in Gewerbliche Fläche geändert werden.

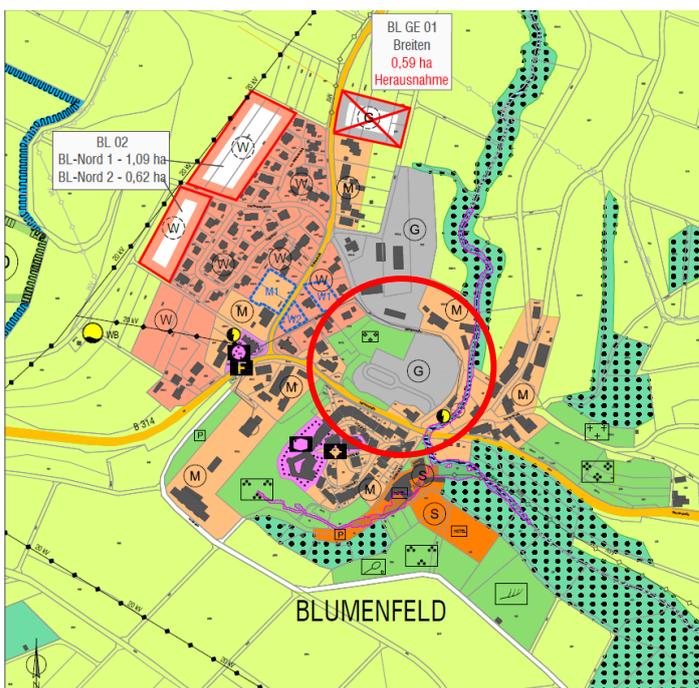
Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Flächennutzungsplan der Stadt Tengen



<p>Grünflächen</p>	<p>§ 5 (2) 5 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Parkanlage / Friedhof Sportplatz / Spielplatz Dauerkleingärten / sonstige Grünfläche Tennis / Bolzplatz Festplatz / Zeltplatz 	<p>Art der baulichen Nutzung</p> <table border="0"> <tr> <th>Bestand</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gemischte Baufläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Gewerbliche Baufläche</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Sonderbaufläche</td> </tr> </table>	Bestand	Planung				Wohnbaufläche			Gemischte Baufläche			Gewerbliche Baufläche			Sonderbaufläche	<p>§ 5 (2) 1 BauGB</p>
Bestand	Planung																	
		Wohnbaufläche																
		Gemischte Baufläche																
		Gewerbliche Baufläche																
		Sonderbaufläche																

Zukünftige Darstellung



4. Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt von der Randenstraße (B314) über die Mühlenstraße und die vorhandene Verkehrsfläche zu den Parkplätzen. Eine Linksabbiegespur auf der Randenstraße ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht möglich. Westlich der Einmündung der Mühlenstraße quert die Randenstraße die Biber direkt angrenzend mit einer Brücke. Die Dimension der Fahrbahn ist dadurch und durch die historische Bestandsbebauung vorgegeben und kann nicht verbreitert werden.

Der nördliche, höher gelegene Teil der überbaubaren Fläche Gebäude muss aufgrund der Topografie vom nördlichen Teil der Mühlenstraße erschlossen werden.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Ergänzung der Leitungen und Kanäle und Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

5. Verkehrskonzept für den Bereich Vogelwiese - Mühlenstraße

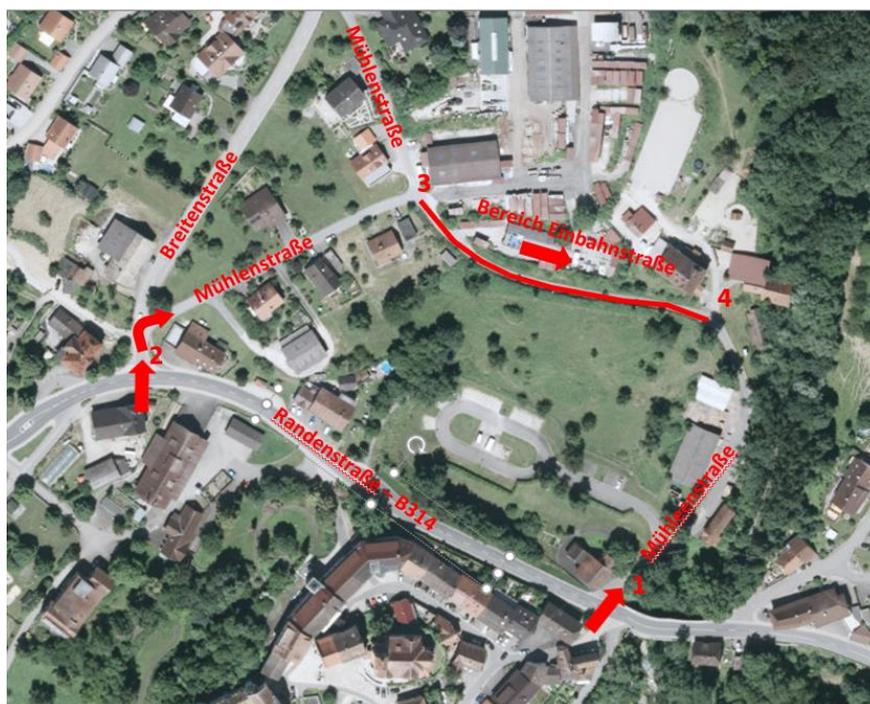
Die Lage am Rand des historischen Ort Blumenfeld, das vorhandene Straßennetz sowie die besondere Topografie erforderte ein Verkehrskonzept zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebiets. Das Erschließungskonzept wurde als Voraussetzung zur Planung mit den Verkehrsbehörden und der Polizeidirektion Konstanz erarbeitet und abgestimmt.

Die Ein- und Ausfahrten wurden anhand von Schleppekurven für verschiedene Fahrzeugtypen überprüft und aufgrund der Prüfungen mit entsprechenden Einfahrtsregelungen versehen.

Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW muss aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten verhindert werden.

Das Konzept sieht folgende Bausteine vor:

- südliche Einfahrt Mühlenstraße **1** begrenzt auf max. 3,5 to, Einfahrtsverbot für LKW
- Zufahrt für LKW nur am nördlichen Knotenpunkt Randenstraße / Breitenstraße **2**
- Mühlenstraße im Abschnitt zwischen nördlicher Kurve / Kreuzung Mühlenstraße **-3-** – und Zufahrt zum Gebäude Mühlenstraße **4** (Pferdehof) als Einbahnstraße



Die verkehrsregelnden Ausweisungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden im Zuge der Erschließung des Gebiets erlassen.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der größte Teil des Gebiets wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe-** § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Betriebe, die die Eigenart des Gebiets in der Nähe von historischer Umgebung stören könnten sollen ausgeschlossen werden, ebenso nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe, die durch Lagerflächen zu stark in das natürliche Gelände eingreifen müssten oder deren Andienung ausschließlich mit LKW über 3,5 to Nutzlast erfolgen kann.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um der besonderen Lage und Größe des Stadtteils gerecht zu werden.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausdrücklich möglich sein. Da für den Forstbetrieb im Norden ein Schallgutachten erstellt wurde, ist räumlich definiert, wo die genannten Betriebswohnungen liegen können. In der Planzeichnung sind die Schallpegellinien dargestellt.

Das Gewerbegebiet wurde in Abschnitte aufgeteilt, die sich in der Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und Dachneigung unterscheiden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl **GRZ** soll mit **0,5** deutlich unter GRZ 0,8 liegen, die nach BauNVO für Gewerbegebiete möglich wäre. Die Lage und Eigenart des Gebiets lassen eine großflächige Überbauung jedoch nicht zu. Zudem benötigen die angedachten Nutzungen (Handwerksbetriebe und mittlere Gewerbebetriebe) keine großflächige Überbauung.

Die **Kubatur** der Gebäude wird durch die GRZ, überbaubare Fläche und maximale Höhe der Gebäude definiert. Sie ist der Nutzung für die genannten Betriebe angepasst und auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Die **Gebäudehöhen** sind auf das vorhandene Gelände angepasst als oberster Punkt des Daches in Abhängigkeit der Dachform und -neigung in Metern über NN festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird mit **Baugrenzen** definiert. Die besonders ökologisch empfindlichen und aufgrund der Topografie kritischen Bereiche wurde nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen ausgenommen. Die bestehenden Gebäude (Wirtschaftsgebäude und Fahrsilos) sind innerhalb der neuen Baugrenzen. Zwischen Verkehrsflächen und Straßenkanten ist ein Mindestabstand von 5m, wo die notwendigen Stellplätze der Betriebe untergebracht werden können.

Durch die Lage der Baugrenzen ist ausgeschlossen, dass eine Bebauung mit Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen erfolgt, die innerhalb der Bereiche, in denen eine Wohnnutzung durch die Grenzwerte der TA Lärm ausgeschlossen ist, liegen würde.

An der südlichen Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 76 ist die Baugrenze offen. Möglicherweise kann durch Zukauf von Flächen die Überbaubarkeit erweitert werden und die gut gelegene und erschlossene Fläche mitgenutzt werden.

Als Bauweise ist die abweichende **Bauweise**, abgestimmt auf kleine und mittlere Handwerksgebäude und Hallen, festgesetzt. Zulässig sind bis zu 60m lange Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

Für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die in den Betrieben oder in unmittelbarem Zusammenhang wohnen, sind für die Wohnungen **Garagen oder Carports** möglich. Die Errichtung der Garagen oder Carports ist jedoch nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den ausgewiesenen Flächen möglich. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen möglich.

Zur sicheren Ein- und Ausfahrt von der Mühlenstraße in das Gebiet sind **Sichtfelder** eingetragen. Die Fläche innerhalb der Sichtfelder ist von einer Nutzung über einer Höhe über 60cm freizuhalten.

Es existiert eine Freileitung der Telekom, die das Plangebiet im nordöstlichen Bereich auf einer Länge von ca.40 m überschneidet. Die Leitung ist **dauerhaft zu dulden**.

Die bestehenden Verkehrsflächen dienen der Erschließung und Parkierung des neuen Gewerbegebiets.

Die bestehende ringförmige Straße ist als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. In der Mitte der Verkehrsfläche wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz- ausgewiesen.

Die bestehenden Stellplätze können den zukünftigen gewerblichen Grundstücken zugeschlagen werden. Die Anlage von Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Elektroladestationen soll hier ebenfalls ermöglicht werden.

Der westliche Bereich des Gebiets, der besonders steil ansteigt, bleibt als **öffentliche Grünfläche** bestehen.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche dient dem **Ausgleich** der Eingriffe durch die neue Bebauung, insbesondere durch Nachpflanzung von Obstbäumen, die durch die neue Nutzung entfallen müssen.

Die Fußwegeverbindung, die vom Parkplatz in Richtung Randenstraße führt, wird innerhalb der öffentlichen Fläche gesichert.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es handelt sich bei einem großen Teil der Fläche um eine hängige Obstwiese, die durch ihren reichen Baumbestand und frühere Nutzung als Pferdeweide eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt. Aus diesem Grund sind resultierend aus dem Umweltbericht und dem Artenschutzgutachten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden, die insbesondere dem Artenschutz dienen. Die detaillierten Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtemissionen müssen ggf. in Grundstücksverträgen geregelt werden.

In den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen und Hinweise enthalten.

Es wird auf den Umweltbericht (Beifügung) des Büros 365° und das Artenschutzgutachten verwiesen.

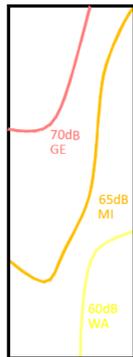
Externe Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff kann innerhalb des Gebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird deshalb vom Ökokonto der Stadt Tengen durch Abbuchung von Ökopunkten ausgeglichen (*Maßnahme Schlatter Seele*).

5.3 Schalltechnische Untersuchung

Als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Aufgrund der darin untersuchten Emissionswerte und dazu berechneten Schallpegellinien wurden im Bebauungsplan Bereiche festgelegt, in denen zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einer Bebauung zugrunde gelegt werden müssen. Die zulässigen Werte für ein GE werden in der überbaubaren Fläche nirgendwo überschritten, der östliche Teil der überbaubaren Fläche, der für den Wohnteil des Betriebs vorgesehen ist, liegt innerhalb des Bereichs für ein MI (Mischgebiet) bzw. ein WA (Allgemeines Wohngebiet).

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.



Schallpegellinien
Pegelwerte tags

5.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

Aus der früheren Nutzung des Gebiets als Obstwiese und Weide ist ein reicher Baumbestand erhalten, der aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht vollständig erhalten werden kann. Für die faunistischen Leitstrukturen wurden wichtige Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Durch Pflanzgebote auf der öffentlichen Grünfläche und auf den privaten Grundstücken werden die Leitstrukturen ergänzt. Die Bäume liefern zudem einen wichtigen Beitrag im Kleinklima des Gewerbegebiets.

5.5 Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, zur Rückhaltung von Niederschlagswässern, zur Entwässerungskonzeption sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus dem Umweltbericht im Plangebiet aufgenommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Um eine qualitätvolle Gestaltung des neuen Gebiets und der Gebäude zu sichern wurden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Als **Dachform** sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die **Dachneigung** der geneigten Dächer unterscheidet sich aufgrund der Lage und Angleichung der Bestandbebauung. Die Neigung von Pultdächern ist nach oben begrenzt, um die Erscheinung möglichen tieferen Gebäude qualitätvoll zu begrenzen. Im GEE 2 sind durch die geringe Tiefe der überbaubaren Fläche steilere geneigte Dächer möglich, die dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude Mühlenstraße 1 angeglichen sind.

Die Farbe der **Dachdeckung** ist aufgrund der Nähe der historischen Altstadt und der weiteren Umgebung auf gedeckte gängige Farbtöne eingeschränkt.

Die Art und Höhe der **Einfriedungen** wurden als dem Gebiet und der zukünftigen Nutzung angemessene Zäune und Hecken beschränkt, die jedoch in ihrer Erscheinung auf die besondere Lage Rücksicht nehmen sollen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Sicherheitsabstand eingehalten werden.

Die vorhandene historische Mauer, die im Norden die Mühlenstraße begrenzt, ist zum Teil eine ökologisch hochwertige Trockenmauer. Eingriffe durch **Zufahrten** sind deshalb auf das absolut notwendige Maß und maximal auf eine Breite von 5m zu beschränken.

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke dienen ebenfalls dem angemessenen Umgang mit dem topografisch anspruchsvollen und zum Teil ökologisch sensiblen Gelände.

Die Eingriffe in das Gelände sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen und der Einsatz von Betonfertigelementen, die dazu führen, dass die Niveauunterschiede im Gelände in sehr einfacher Weise abgefangen werden sind deshalb ausgeschlossen. Dies gilt auch für Kies- oder Schotterflächen, die zudem aufgrund der Topografie des Gebiets nicht geeignet und nur mit hohem Aufwand anzulegen wären. Die unbebauten Flächen sollen begrünt und gärtnerisch angelegt werden. Notwendige Stützmauern sind mit Naturmaterialien auszuführen, die zudem einen Beitrag zur Ökologie leisten.

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und bepflanzen. Stein- und Schottergärten gelten als (Teil-)Versiegelung und sind nicht zulässig.

Da das Gelände des Bebauungsplans innerorts und um 6m tiefer als die Bundesstraße liegt, ist keine Anbauverbotszone von 15m entlang der B314 – Randenstraße – einzuhalten.

7. Flächenbilanz

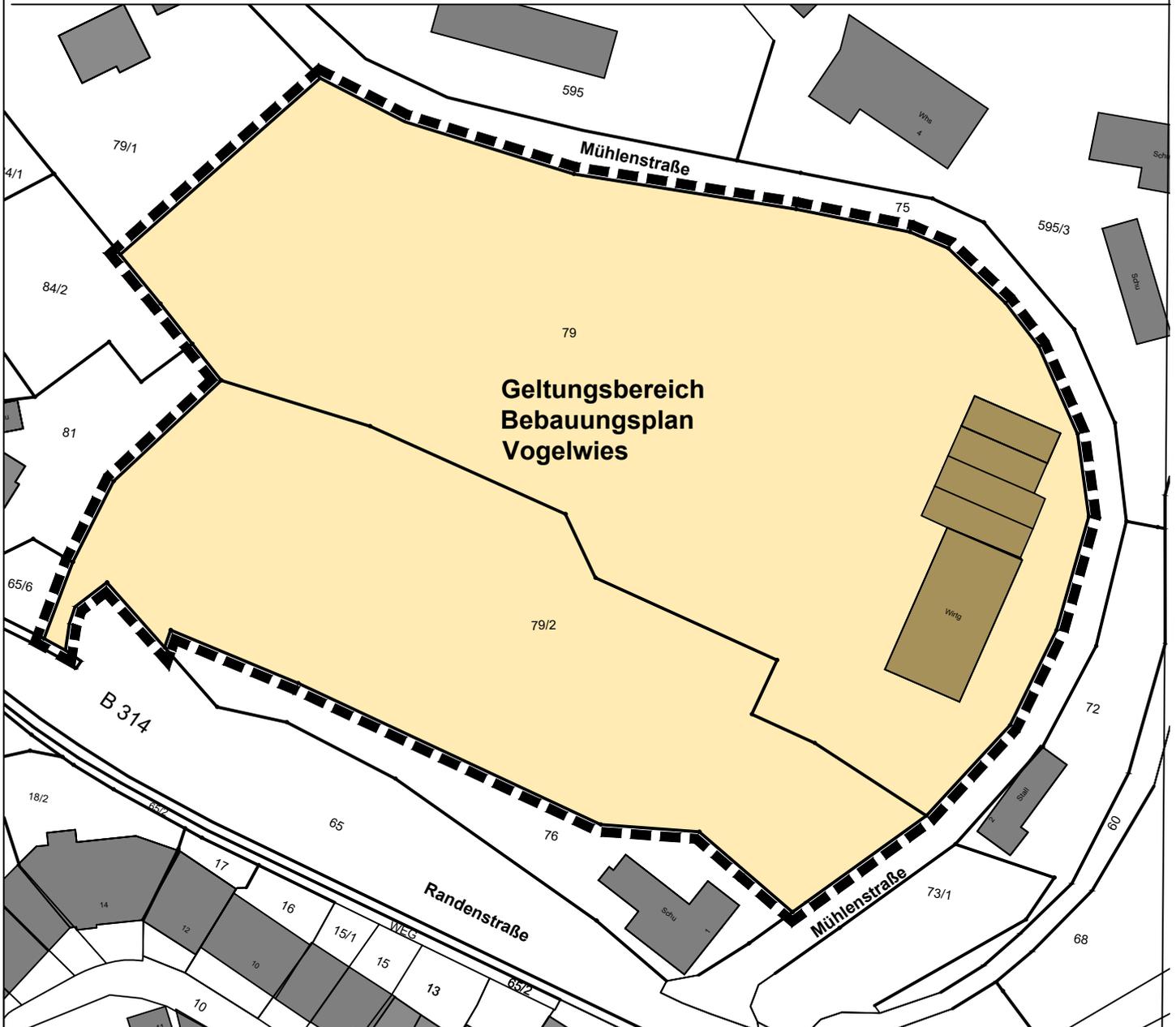
	GEE 1 m ²	GEE 2 m ²	Gesamt m ²	Gesamt ha	%
Geltungsbereich			14.293,49	1,43	100
Gewerbegebiete	6.936,80	1.945,84	8.882,64	0,89	62,1
Verkehrsflächen			1.114,78	0,11	7,9
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung			465,71	0,047	3,3
Öffentliche Grünfläche			3.831,29	0,38	26,7

8. Umweltbericht und Beifügungen

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz von 365° freiraum + umwelt sowie einem artenschutzrechtlichen Gutachten beigelegt.

Weiterhin sind die „Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Flurstück 79“ des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine & Jud und die Untersuchung der Knotenpunkte mit Schlepplkurven des Ingenieurbüro Reckmann beigelegt.

Tengen, den 21.02.2020 / 10.06.2020



M 1:1000 Radolfzell, den 21.02.2020