



meixner[®]
Stadtentwicklung

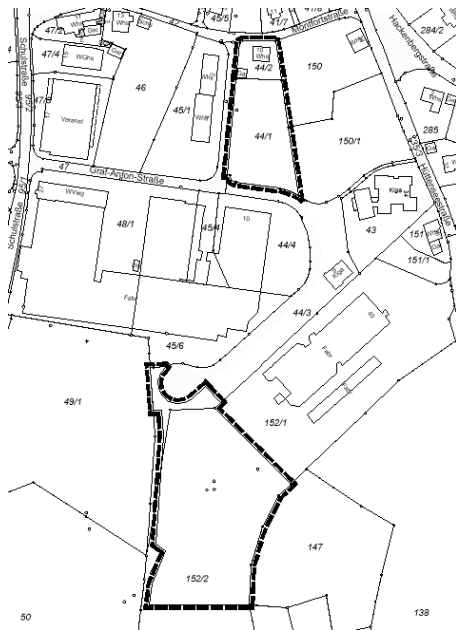
Gemeinde Neukirch

3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
Gemarkung Neukirch

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

13.04.2023

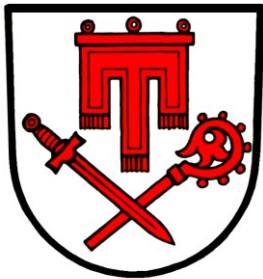


meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
Gemeinde Neukirch

MXS-22-012

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“



Auftraggeber:

Gemeinde Neukirch
Herr Bürgermeister Schnell
Schulstraße 3
88099 Neukirch

Auftragnehmer:

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

Bearbeiter:

Markus Funk

B.Sc. Geographie

Thorsten Reber

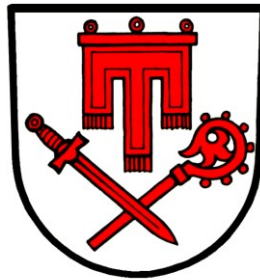
Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
1.2	Art der baulichen Nutzung	8
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)	8
1.2.2	Gewerbegebiet (GE1)	8
1.2.3	Gewerbegebiet (GE2).....	9
1.3	Maß der baulichen Nutzung	9
1.3.1	Grundflächenzahl.....	9
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	9
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen	9
1.3.4	Bauweise	10
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
1.6	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken	10
1.7	Verkehrsflächen	10
1.8	Behandlung von Niederschlagswasser.....	11
1.9	Grünflächen.....	11
1.10	Ausschluss unbeschichteter Bleche	11
1.11	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	11
1.12	Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module	12
1.13	Extensive Dachbegrünung.....	12
1.14	Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen.....	12
1.15	Pflanzgebot von Bäumen in den privaten Grundstücken	12
1.16	Erhaltungsgebot.....	13
1.17	Pflanzbindung	13
1.18	Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle	13
2.	Örtliche Bauvorschriften	14
2.1	Dachgestaltung	14

2.1.1	Dachform und Dachneigung	14
2.1.2	Dachdeckung	14
2.1.3	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern	14
2.2	Fasadengestaltung	15
2.3	Außengestaltung.....	15
2.3.1	Einfriedungen.....	15
3.	Hinweise	16
3.1	Bodendenkmale	16
3.2	Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser	16
3.3	Bodenschutz	17
3.4	Natur- und Artenschutz, Schutz vorhandener Gehölze.....	18
3.5	Biotopschutz	18
3.6	Nachbarschutz	18
3.7	Niederschlagswasser.....	19
3.8	Höhenaufnahmen.....	19
3.9	Brandschutz	19
3.10	Anzahl der Stellplätze.....	20
3.11	Abfallverwertung.....	20



Satzung

über die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans
„Süd III“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Gemeinde Neukirch die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans in öffentlicher Sitzung am _____.____.____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus deren zeichnerischen Teil vom _____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

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

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung vom mit
- 2) Umweltbericht / Darstellung der Umweltbelange vom ...
- 3) Schallschutzgutachten vom ...

ohne deren Bestandteil zu sein.

Der bisherige textliche und zeichnerische Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Süd III“ wird durch die Inhalte dieser 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“ vollständig ersetzt. Die zu ändernden Inhalte des zeichnerischen Teils befinden

sich auf einer vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgekoppelten Planzeichnung mit neuer Katastergrundlage.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig von den örtlichen Bauvorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Dachdeckungen
- zu Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern
- zu Fassadengestaltungen
- zu Einfriedungen
- zum Umgang mit dem Niederschlagswasser

abweicht.

Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

(Neukirch, Datum)

§ 5

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom _____.____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Gemeinde Neukirch

Bürgermeister Reinhold Schnell

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab dem 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)** in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329, 683) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 46)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

§ 4 BauNVO

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

1.2.2 Gewerbegebiet (GE1)

§ 8 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art
 - Lagerhäuser aller Art, Lagerplätze
 - Öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

1.2.3 Gewerbegebiet (GE2)

§ 8 BauNVO

- Zulässig sind:
 - Lagerhäuser aller Art, Lagerplätze
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gewerbebetriebe aller Art
 - Öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50% überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

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

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante der Attika bei Flachdächern, die oberste Dachhorizontale bei Pultdächern und den höchsten Punkt des Firstes bei Sattel- und Walmdächern.
- Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 2 m überschreiten. Der waagrechte Abstand der technisch bedingten Aufbauten zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00m betragen.

1.3.4 Bauweise

§ 22 BauNVO

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

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

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

1.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

§ 14 (1) Nr. 1 BauNVO
u. §9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §12 BauNVO

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

1.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- Nördlicher Geltungsbereich:

Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in hierfür anzulegenden Entwässerungseinrichtungen (z.B. begrünte Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal in der Graf-Anton-Straße zuzuführen.

- Südlicher Geltungsbereich:

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem im südlichen Anschluss geplanten Retentionsbecken/drainierte Sickermulde (siehe zeichnerischer Teil) zuzuführen. Hier muss eine Vorreinigung über eine 30 cm Bodenpassage in Form eines vertikal durchströmten Bodenfilters erfolgen. Anschließend ist das vorgereinigte Niederschlagswasser zeitlich verzögert (gedrosselt) in den anliegenden Vorfluter einzuleiten.

1.9 Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“
 - Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
 - Die Fläche ist durch die Pflanzung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gehölze naturnah zu begrünen.
- Öffentliche Grünflächen zur Sicherung des Gewässerrandstreifens
 - Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
 - Die Grünfläche ist als naturnaher Gewässerrandstreifen mit der standorttypischen Vegetation zu erhalten und zu entwickeln.

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

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

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

- Für Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines regelmäßigen Befahrens mit Lkw einen dieser Nutzung angepassten Bodenbelag erforderlich machen.

1.12 Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaik-Module

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

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

1.13 Extensive Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 20 u. 25a BauGB

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

1.14 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

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

1.15 Pflanzgebot von Bäumen in den privaten Grundstücken

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 500 m² Baugrundstück, innerhalb der Gewerbegebiete je angefangene 1.000 m² Baugrundstück mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks frei wählbar. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Die vier innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu erhaltenden Bäume können auf das o.g. Pflanzgebot angerechnet werden.
- Hinweis: Die einheimischen Gehölzarten sind den Artenlisten im Anhang zur Begründung zu entnehmen.

1.16 Erhaltungsgebot

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

- Die entlang der Graf-Anton-Straße stehenden Ahorn-Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu Beginn der Erschließung und während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern.
- Im Falle eines Abgangs ist durch die Neupflanzung eines gleichartigen Baumes entsprechender Ersatz zu schaffen.

1.17 Pflanzbindung

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

- Entlang des Ulrich-Schwenk-Grabens ist innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Vegetationsstrukturen („Pflanzbindung“) die vorhandene Gewässerbegleitende Vegetation zu sichern und naturnah weiterzuentwickeln. Entwicklungsziel ist eine Hochstaudenflur feuchter Standorte.

1.18 Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle

§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m.
§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- Dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von voraussichtlich 131.829 Ökopunkten wird eine außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“ liegende Ausgleichsfläche/-maßnahme zugeordnet. Hierbei handelt es sich um *[im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen]*
- ODER: Dem durch den Bebauungsplan verursachtem Eingriff in Höhe von voraussichtlich 131.829 Ökopunkten wird eine identische Zahl an Ökopunkten von folgender Ökokontomaßnahme zugeordnet: *[im Laufe des weiteren Verfahrens zu ergänzen]*

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“ ist der Zeichnerische Teil vom _____.maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sowie für Garagen und Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Geräteschuppen) sind auch Flachdächer zulässig.

Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

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

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis anthrazitgraue und rote bis rotbraune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen von Sattel-, Walm- und Pultdächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Nach Möglichkeit sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren.

- Unter folgender Voraussetzung ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern zulässig:
 - Die maximale Höhe der Oberkante der Module darf gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt der Dachhaut den Wert von 1,50 m nicht überschreiten und
 - Der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.

2.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

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

2.3 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.3.1 Einfriedungen

- WA1 und WA2:
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00m als Zäune oder geschnittene/freiwachsende Hecken zulässig (siehe Pflanzenliste im Anhang). Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25m einhalten.
 - Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10m einhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu ermöglichen. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00m und einer Höhe von 1,50m.
- GE1 und GE2:
 - Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25m einhalten.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale / Archäologische Denkmalpflege

Das überplante Gebiet betrifft eine Niedermoorfläche, die in Zusammenhang mit dem Hüttensee-Moor liegt. Aus diesem Bereich sind bisher keine Funde überliefert, aus solchen Lagen in Mooren kennen wir jedoch Reste prähistorischer Siedlungen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließung sowie beim Bau der geplanten Gebäude Bodendenkmale betroffen sind, die auch – wenn Sie derzeit noch nicht bekannt sind – durch §2 des DSchG unter Schutz stehen können. Daher möchte das Landesamt für Denkmalpflege, Fachbereich Feuchtbodenarchäologie die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Bodeneingriffe (Erschließung und Einzelbauvorhaben) archäologisch begleiten und bittet um Mitteilung spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten. Ansprechpartnerin ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-0, julia.goldhammer@rps.bwl.de.

Generell können beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Wasserschutz, Umgang mit dem Grundwasser

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen, etc.) stellen eine Benutzung

eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

3.3 Bodenschutz

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

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

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

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

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen

- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen, der Überschuss soll im Plangebiet wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Aufstellung eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub gefordert. Die Zustimmung zur Baufreigabe wird von der Vorlage dieses Konzeptes abhängig gemacht.

3.4 Natur- und Artenschutz, Schutz vorhandener Gehölze

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

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

Wegen der Nähe zu großen Waldflächen sollte zum Schutz von Wildtieren auf lärmintensive Bauarbeiten während der Nachtzeit verzichtet werden.

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

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

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

3.5 Biotopschutz

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope („Schilf im Graben 'Schellkopfacker' südlich Neukirch“, Nr. 1-8324-435-4492 sowie „Hangquellmoor 'Einöde von Sackweiher' nordöstl. Sackweiher“, Nr. 1-8324-435-4493, siehe Planzeichnung). Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, verboten. Zu möglichen Beeinträchtigungen zählen vorliegend insbesondere der Eintrag von Schmutz- oder Schadstoffen sowie die nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts der angrenzenden Flächen (z.B. durch reduzierte Wasserzufuhr aus dem Plangebiet).

3.6 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

3.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln. Das hier gespeicherte Wasser kann u.a. für gärtnerische Zwecke verwendet werden.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

Drainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Oberflächenwasser ist durch entsprechende Geländemodellierungen (Damm oder Mulde) dem öffentlichen Kanalnetz fernzuhalten und schadlos abzuleiten. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg (2013) verwiesen.

3.8 Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenprofile an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

3.9 Brandschutz

Die Feuerwehr Neukirch verfügt nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Das bei der Feuerwehr Tettnang vorgehaltene Hubrettungsfahrzeuge kann - aufgrund der Anfahrtszeit > 5 Minuten - nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung zum Einsatz gebracht werden.

Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 -12 m nur bedingt für wirksame Löscharbeiten und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, bestehen bei einer Rettungshöhe > 8m grundsätzliche Bedenken. Auf die Anforderungen der § 28 LBO bzw. §§ 10 und 11 LBOAVO sowie der DIN 18065 (notwendige Treppen) wird verwiesen.

Für Sonderbauten besteht in Abhängigkeit von den Personenzahlen grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Brandschutzdienststelle auf Aufforderung eine entsprechende Stellungnahme erfolgen.

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

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung.

2. DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 (5) der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO), Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass es im Bereich der angrenzenden Zufahrten zum Feuerwehrgerätehaus zu keinen kollidierenden Ein- oder Ausfahrtsituationen im Einsatzfall kommt, zudem müssen aus Sicht der Brandschutzdienststelle entsprechende Hinweisschilder angebracht werden, auch was die vorgehaltenen Parkplätze der Feuerwehr angeht. Gegebenenfalls sollte hierzu noch die Rücksprache mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr erfolgen.

3.10 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer aktuellen Fassung.

3.11 Abfallverwertung

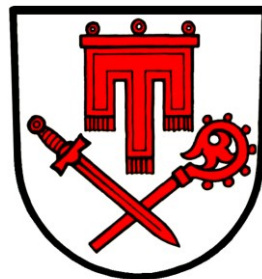
Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Friedrichshafen, den [Datum]



Thorsten Reber, Prokurist

Neukirch, den [Datum]



Bürgermeister Reinhold Schnell