



Große Kreisstadt

Wangen im Allgäu

Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan

„Vorderes Ebnet - 3. Änderung“

Gemarkung Wangen

Textliche Festsetzungen (Textteil)

Ergänzend zum Planteil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften



Rechtsgrundlagen

A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil (GRZ 0,4).

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil (GFZ 1,2).

2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil (IV Vollgeschosse).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintrag im Planteil. Die zulässigen Höchstmaße für die Trauf-/ Firsthöhe (max. TH = 563,80 m ü NN, max. FH = 566,10 m ü NN) sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = 550,60) sind als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

Traufhöhe (TH)

Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

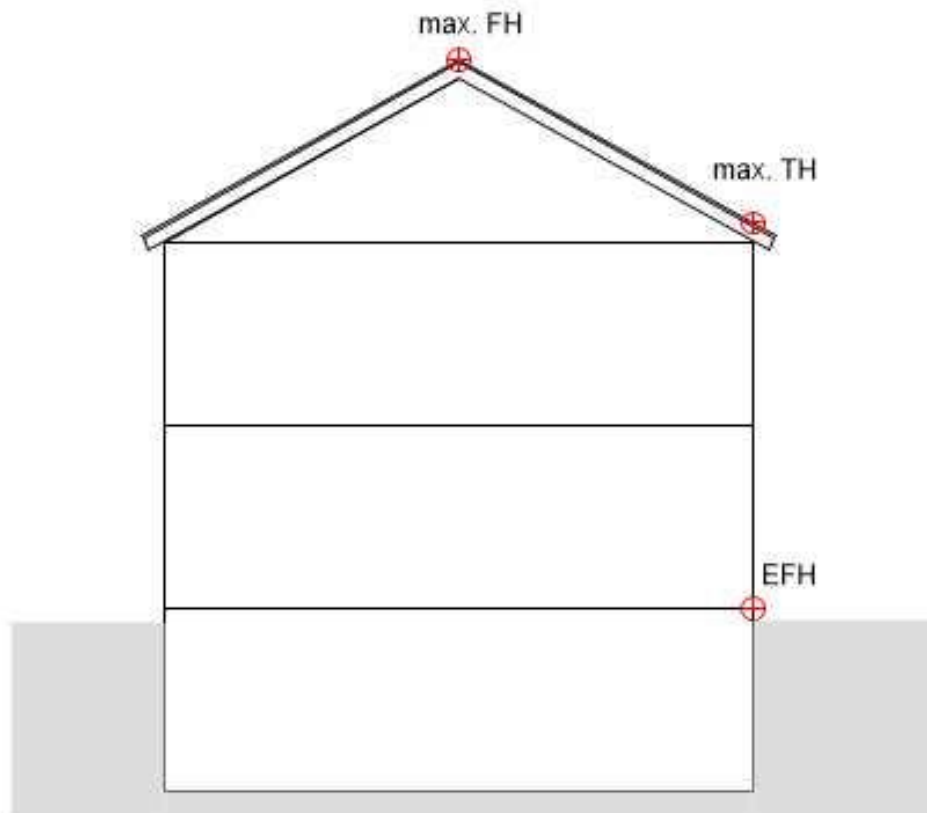
Firsthöhe (FH)

Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Schematische Erläuterungsskizze zur Höhe baulicher Anlagen (ohne Maßstab, keine Festsetzung):



3. Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es ist eine Offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im Planteil (§ 23 Abs.3 BauNVO). Terrassen, Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,0 m um max. 1,5 m überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm sind auch über das Baufenster hinaus zulässig.

Gemeinschaftsterrassen und -freisitze bis zu einer Größe von insgesamt 20 m² können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene (nicht-überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.



Ausnahmsweise können bei begründetem Bedarf einzelne offene Stellplätze auch außerhalb der Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an geeigneten Stellen zugelassen werden. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.

6. Nebenanlagen (u.a. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten wie Gartenhäuser, Geschirrhütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt 40 m³ zulässig.

Diese müssen vom öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten. Ausgeschlossen von der Volumenbegrenzung sind Anlagen zur Unterbringung von Hausmüll sowie die nach § 35 LBO notwendigen Fahrradstellplätze.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planteil sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg", festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“, sind zudem wegbegleitende Gehölze und Verkehrsgrün zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Planteil sind die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegleitender Gehölzsaum" festgesetzt.

9. Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind vorhandene standortgerechte und heimische Bepflanzungen zu erhalten. Einzelne Bepflanzungen können entfernt werden, sofern eine geeignete Ersatzpflanzung innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung und Pflanzgebot erfolgt.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind geeignete Neupflanzungen mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste (IV Pflanzliste) vorzunehmen, um eine dauerhafte Begrünung der Fläche zu gewährleisten.

Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Pflanzlisten zu ersetzen.



10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchten wird vorgeschrieben. Für die Beleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur 2400 K) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen staubdicht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern (IP-Schutzklasse 6). Der Lichtpunkt muss niedrig sein und sich im Gehäuse befinden, der Lichtkegel ist auf Wege und Plätze und nicht auf den Wasserkörper und Gehölze auszurichten. Streulicht und insbesondere ein Ausleuchten dieser Habitats sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität und -dauer ist auf das für die Sicherheit notwendige Maß zu reduzieren (\pm 1 Std. ab Mitternacht bis 6 Uhr morgens ausschalten). Es sind Bewegungsmelder zu installieren.

Rodungszeitraum

Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober bis Februar) zu roden.

Vogelschutzglas

Um Vogelkollisionen an verglasten Gebäuden zu vermeiden, ist Vogelschutzglas anzubringen oder es sind andere Vorkehrungen zu treffen, welche ein erhöhtes Kollisionsrisiko vermindern / vermeiden.

Gartenanlagen

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, dauerhaft mit offenem oder bewachsenem, wasseraufnahmefähigen Boden als Vegetationsflächen zu belassen oder anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung, etc.) und entsprechendem versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.



II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil als Dachform Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung (DN) von mindestens 20° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Gartenhäusern (Gebäude ohne Aufenthaltsräume) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Die Verpflichtung für eine Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Gartenhäusern (Gebäude ohne Aufenthaltsräume) bis 8 m². Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

2. Dachdeckung / Farbgebung

Die Dachdeckungen am Hauptgebäude sind aus nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien herzustellen. Es sind nur Ziegel oder Dachsteine zulässig. Zulässige Farbgebungen der Dachdeckung: Rot-Rotbraun-Braun.

Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen - allerdings stets mit matter Oberfläche - ist zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

3. Fassadengestaltung

Zur Gestaltung der Fassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss (Brüstung) zulässig.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art, Wechselanlagen, Laser- und Lauflichtanlagen sind nicht zulässig.

5. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -Abgrabungen sind zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Niveau des Bestandsgeländes. Weitergehende Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug auf das Bestandsgelände sind in Ausnahmefällen zulässig. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten.

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der



Pflanzliste (IV Pflanzliste) und Zäune aus Holz bzw. mit einem überwiegenden Holzanteil zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

Zäune dürfen eine Höhe von max. 1,2 m nicht überschreiten. Hecken dürfen eine Höhe von max. 1,8 m nicht überschreiten.

Erforderliche Stützmauern sind zulässig. Sockelmauern und Mauern als Einfriedungen sowie Gabionen sind unzulässig.

III Hinweise

1. Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definieren, zu berücksichtigen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchten wird vorgeschrieben. Für die Beleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur 2400 K) zu verwenden. Die Leuchtengehäuse müssen staubdicht sein, um das Eindringen von Insekten zu verhindern (IP-Schutzklasse 6). Der Lichtpunkt muss niedrig sein und sich im Gehäuse befinden, der Lichtkegel ist auf Wege und Plätze und nicht auf den Wasserkörper und Gehölze auszurichten. Streulicht und insbesondere ein Ausleuchten dieser Habitats sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität und -dauer ist auf das für die Sicherheit notwendige Maß zu reduzieren (\pm 1 Std. ab Mitternacht bis 6 Uhr morgens ausschalten). Es sind Bewegungsmelder zu installieren.

Rodungszeitraum

Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit und innerhalb der gesetzlichen Fristen (Oktober bis Februar) zu roden.

Vogelschutzglas

Um Vogelkollisionen an verglasten Gebäuden zu vermeiden, ist Vogelschutzglas anzubringen oder es sind andere Vorkehrungen zu treffen, welche ein erhöhtes Kollisionsrisiko vermindern / vermeiden.

Bauphase

Bei Bauarbeiten ist auf eine umsichtige und fachgerechte Durchführung zu achten.



2. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Sollten bei Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt werden (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.), ist unverzüglich Kontakt mit dem Landratsamt Ravensburg-Sachgebiet Bodenschutz & Altlasten aufzunehmen.

3. Baugrund

Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Unterirdische Anlagen sind ggfs. wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Gegen den Rückstau von Abwasser aus den öffentlichen Anlagen sind geeignete Rückstausicherungen vorzusehen. Untergeschosse sind generell mit Hebeanlagen zu entwässern. Für die erdberührten Bauteile wird aufgrund der zu erwartenden Sicker- und Schichtwässer eine entsprechende Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser (weiße Wanne) empfohlen.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten (Baugrundsichtung, Bodenkennwerte und Grundwasserhältnisse) erstellen zu lassen.

Wegen der vermutlich nur geringen Durchlässigkeit der Deckschicht soll bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ein hydrologisches Gutachten erstellt werden, welches auch Angaben zur Beschaffenheit des Bodens enthält.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen":

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen zu vermeiden. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung zu beachten.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu



schützen.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

5. Denkmalschutz

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Frau Dr. B. Schmidt, wurden im November 2020 folgende Hinweise zum Denkmalschutz abgestimmt:

Hinweis Historischer Ortskern (P)

Das Plangebiet liegt im Prüffallgebiet „spätmittelalterliche Isnyer Vorstadt“ mit abgegangener Stadtbleiche. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach § 8 DSchG unzulässig wäre.

Hinweis §§ 20+27 DSchG

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen.

Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit.

Sie sind deshalb 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

In der Nachbarschaft (Am Klösterle 1, Fl.-Nr. 382) befindet sich das Franziskanerkloster „Klösterle“.

6. Hochwasserschutz

In der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg grenzt nordwestlich des Plangebietes (im Bereich nördlich des Fuß- und Radweges „Bleicheweg“ entlang der Oberen Argen) ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Oberen Argen an. Es handelt sich um eine HQ100-Fläche, auf welcher ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG).



Auf dem eigentlichen Baugrundstück bzw. im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist in der Hochwassergefahrenkarte zum Teil eine Fläche mit Extremhochwasser (HQ extrem) dargestellt, nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen ist. Diese Flächen werden erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt.

Innerhalb der HQextrem-Fläche sind Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Um eventuellen Schäden bei extremem Hochwasser vorzubeugen, können Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich sein, wobei z.B. Belange des Grundwasserandrangs und ggfs. des Rückstaus durch Ortsentwässerung mitberücksichtigt werden müssen.

7. Regenwasser / Grundwasserschutz

Niederschlagswasser soll schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

Bei der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Möglichkeiten der Rückhaltung zu nutzen. Die Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach den §§ 8, 9 und 10 WHG.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Dies wird in den Arbeitsblättern A 117 (Einleitung) und A 138 (Versickerung) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. beschrieben.

Beim Umgang mit und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden.

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) und evtl. Drainagewasser darf nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Regenwasser kann bei geeigneten Untergrundeigenschaften versickert werden. Ist eine modifizierte Entwässerung mit Retentions- oder Versickerungsanlagen nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, so muss der Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. Der bestehende Regenwasserkanal ist ausreichend dimensioniert. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Herbizidanwendung etc.). Es dürfen keine Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser verursacht werden. Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den



Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässer schonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird. Sickerschächte sind unzulässig.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg– Sachgebiet Oberflächengewässer, Gewässerökologie, Hochwasserschutz anzuzeigen.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

8. Starkregenisikovorsorge

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Für weiterführende Informationen wird auf den Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf die Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg hingewiesen.

9. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und Baumpflanzungen ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück.



IV Pflanzliste

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.
Pflanzqualität: v. Str. 60-100
(giftige Gehölze sind im Bereich von Kinderspielplätzen ungeeignet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)



Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche (Beeren giftig)
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (giftig)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (giftig)

Aufgestellt:
Wangen im Allgäu, den

.....
Große Kreisstadt Wangen im Allgäu