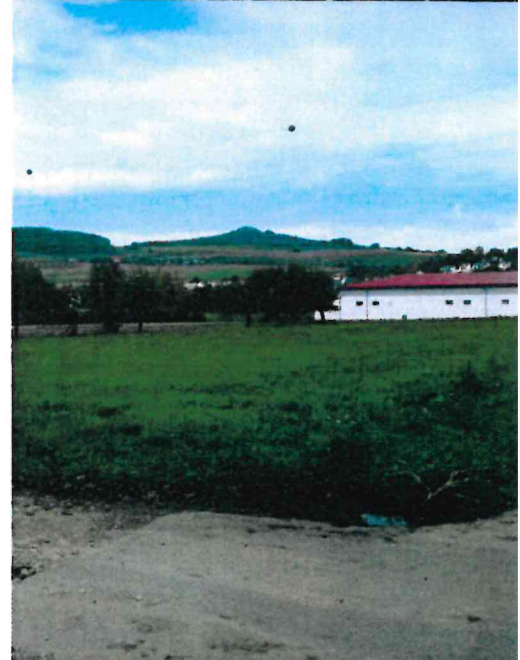


Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Killwies-Bütze“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Beschlussfassung
23. September 2014



Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Killwies-Bütze“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Beschlussfassung
23. September 2014

Auftraggeber: Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen
Tel. 07731 3809 0
gemeinde@hilzingen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.- Ing. (FH) Sindy Irmischer
Tel. 07551 949558 15
s.irmischer@365grad.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 05.03.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 20.06.2013
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 27.05. bis 01.07.2013
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 16.07.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 17.07.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 03.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.07. bis 01.09.2014
Behördenbeteiligung	vom 28.07. bis 01.09.2014
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO.	am 23.09.2014

Hilzingen, den **24. Sep. 2014**



Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2014 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hilzingen, den **24. Sep. 2014**



Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

am **13. Nov. 2014**

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Konstanz angezeigt am

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Grundlagen.....	6
	1. Übersichtskarte.....	6
	2. Rechtsgrundlagen.....	6
Teil II	Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
Teil III	Hinweise.....	19
Teil IV	Pflanzlisten.....	21
Teil V	Anlagen zum Bebauungsplan.....	22

Teil I Grundlagen

1. Übersichtskarte

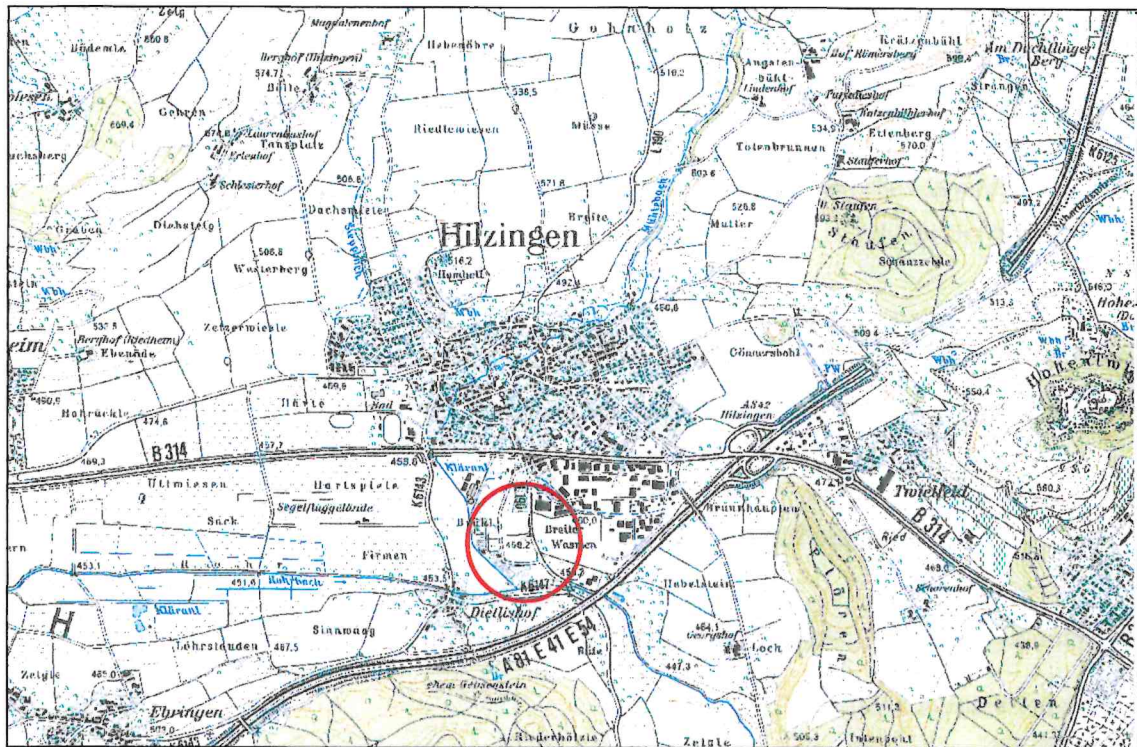


Abbildung: Lage des Plangebiets in Hilzingen (unmaßstäblich), Basis TK 25 digital

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (Gbl. S. 55)

Teil II Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

Aufgrund § 1, 2,3 und 8, 9, 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat am 23.09.2014 in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Killwies-Bütze“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich



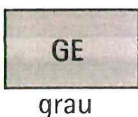
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan Nr. 1152/1 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 9 (7) BauGB

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



- 1.1 Gewerbegebiet, Zweckbestimmung:
Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

§ 8 BauNVO

- 1.2 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke

§ 8 (2) BauNVO

- 1.3 Ausnahmsweise zulässig ist:
- eine integrierte Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

§ 8 (3) BauNVO

- 1.4 Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 - Anlagen f. kirchliche Zwecke

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

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgelegt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Es sind zwei bzw. drei Vollgeschosse gem. Planeintrag zulässig.
- 2.3 Die zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) eines Gebäudes beträgt max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche. § 18 BauNVO
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die maximale Firsthöhe wird gemäß Planeintrag bei Zweigeschossigkeit mit 9 m, bei Dreigeschossigkeit mit 12 m festgelegt (Bezugspunkt ist die EFH).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. § 23 (1,3) BauNVO
- 3.2 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO. § 22 (4) BauNVO
Gebäude sind bis zu einer Länge von 75 m zulässig.
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind § 23 (5) BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO.

4. Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind § 9 (1) 10 BauGB

- 4.1 Anbauverbotszone für bauliche Anlagen und Werbeanlagen zur Landesstraße (15 m; gemessen vom Außenrand der Fahrbahndecke). In der Anbauverbotszone sind keine Hochbauten, baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätze sowie Nutzungen nach § 14 BauNVO zugelassen.
- 4.2 Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Rast06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder

dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.

5. Verkehrsflächen

§ 9 (11) 1 und (6)
BauGB



- 5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan ausgewiesen.



- 5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gehwege ausgewiesen, die rein dem fußläufigen Verkehr dienen.



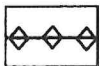
- 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Planeintrag
- 5.4 Die durch die Betriebsvorgänge hervorgerufenen Verkehrsvorgänge auf dem Betriebsgelände sind so abzuwickeln, dass rückwärtige Ein- und Ausfahrten von/auf die Erschließungsstraße bzw. aufs/vom Betriebsgelände ausgeschlossen sind.

6. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB



- 6.1 Lage vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Planeintrag (nachrichtliche Übernahme), oberirdisch. Hier: 110 kV-Leitung „Thayngen-Singen“ der EKS AG



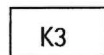
- 6.2 Lage vorhandener und geplanter Versorgungs- und Abwasserleitungen gemäß Planeintrag (nachrichtliche Übernahme), unterirdisch

7. Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



- 7.1 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan ausgewiesen.



- 7.2 Anlage eines 5 m breiten Grünstreifens entlang des östlichen Gebietsrandes sowie eines 3 m breiten Grünstreifens am südwestlichen Gebietsrand als öffentliche Grünflächen.

Entwicklung extensiv genutzter blütenreicher Wiesensäume durch Aufbringung von Mahdgut von Wiesenflächen der näheren Umgebung (Heumulchsaat) oder Ansaat einer artenreichen Blumenwiesenmischung aus autochthonem Saatgut. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln, Mahd max. 2x jährlich je nach Bedarf, Abfuhr des anfallenden Grasschnitts, Verzicht auf Düngung. (Maßnahme K3 Umweltbericht)

8. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**§ 9 (1) 16 BauGB**

RR

- 8.1 Retentionsfläche zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern
- Die Retentionsmulden im Süden des Plangebietes dienen zur Versickerung und Pufferung des überschüssigen unbelasteten Regenwassers aus den Mulden bzw. den Muldenrigolen-Systemen der Gewerbeflächen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**§ 9 (1) 20 BauGB**

- 9.1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen (Maßnahme V1 Umweltbericht)
- Durch fachgerechten Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.
- 9.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (Maßnahme V2 Umweltbericht)
- Zur Schonung des Grundwassers dürfen Dächer keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.
- 9.3 Verwendung offenerporiger Beläge (Maßnahme M2 Umweltbericht)
- Nicht belastete Hof-, Wege- und Parkierungsflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
- 9.4 Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung (Maßnahme M4 Umweltbericht)
- Es kommen nur insektenschonende Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung, die das Licht weit möglichst bündeln und zielgerichtet auf den Boden lenken, zum Einsatz.
- 9.5 Verwendung wenig spiegelnder Materialien für die Außenfassaden (Maßnahme M5 Umweltbericht)
- Bei den Außenwänden der Gewerbebauten sind glänzende oder stark reflektierende Materialien unzulässig.



- 9.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

M7

- 9.7 Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser sind auf die öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebiet zu leiten und dort in Retentionsmulden zu versickern bzw. zu puffern. Die gedrosselte Ableitung durch einen Überlauf in den Riederbach ist zu gewährleisten. Die Grünflächen sind naturnah als artenreiches Grünland zu gestalten. Pflege: Mahd 2-3x/Jahr, Abfuhr des Grüngutes, keine Düngung. (Maßnahme M7 Umweltbericht).

M8

- 9.8 Auf den Gewerbegrundstücken ist die dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers in Mulden oder Muldenrigolen-Systemen vorzusehen. Der Überlauf ist über den öffentlichen Regenwasserkanal an die Retentionssickermulde im Süden des Plangebietes anzuschließen. (Maßnahme M8 Umweltbericht).

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

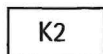


M3

- 10.1 Die Stellplätze der privaten Parkierungsflächen auf den Gewerbeflächen sind mit Bäumen 1. Ordnung zu überkronen. Je angefangene 8 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1) und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität H mB StU 16 – 18). Bindung mind. mittels Zweipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Der durchwurzelbare Raum pro Baum (Baumscheibe) umfasst mindestens 10 m². Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche der Hochspannungsleitung sind freizuhalten.

K1

- 10.2 Pflanzung einer Baumreihe
Entlang der L190 sind auf den öffentlichen Grünstreifen standortheimische Bäume gemäß Planeintrag zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1) und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: H 3xv mB, StU 16-18 cm. Bindung mind. mittels Zweipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Insgesamt 18 Stück im Abstand von ca. 15 m. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche der Hochspannungsleitung sind freizuhalten.

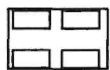


- 10.3 Pflanzung von Baumgruppen entlang der südlichen Plan-
gebietsgrenze im Bereich der Retentionsflächen
- Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Bäume in
Gruppen zu pflanzen (siehe Pflanzliste 2) und dauerhaft zu
erhalten. Pflanzqualität: H 3xv mB, StU 14 – 16, bzw.
Solitär 150 – 200 cm. Abgehende Gehölze sind gleichwertig
zu ersetzen. Sicherung vor Biberverbiss.

11. Sonstige Festsetzungen



- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des § 9 (7) BauGB
Bebauungsplans „Killwies-Bütze“



- 11.2 Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen § 9 (1) 21 BauGB
zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und
Entsorgung. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke
sind verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die
Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen
Einrichtungen zu dulden. Entlang der 110 kV-Freileitung
wird beidseitig ein Schutzbereich von je 15 m festgesetzt.
Im Leitungsbereich können allfällige geplante Bauten unter
bestimmten Auflagen errichtet werden. Bei allfälligen
Bauvorhaben in Leitungsnähe ist die Norm DIN VDE 0210,
„Wohngebäude und sonstige Bauwerke“ und allenfalls
weitere gültige Vorschriften zu berücksichtigen. Die
geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den
spannungsführenden Leiterseilen sind einzuhalten.

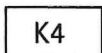


- 11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
Gemäß Planeintrag gelten im nördlichen und südlichen Teil
der Gewerbefläche unterschiedliche Maße der baulichen
Nutzung.

12. Zuordnungsfestsetzungen

§ 9 (1a) BauGB

Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen an anderer Stelle
(Externe Kompensationsmaßnahmen; Sicherung über öff.-rechtl. Vertrag)



- 12.1 Pflanzung von Gehölzstrukturen (Lage s. Bebauungsplan)
Entlang der Böschungsoberkante des Riederbachs sind
standortheimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu
erhalten (siehe Pflanzliste 3, Anhang IV Umweltbericht).
Pflanzqualität 2xv, 60–100 cm. 1 Strauch / 2 m². Gleich-
wertiger Ersatz der Gehölze bei Ausfall. Der Standort der
Gehölze wird in der Örtlichkeit festgelegt. Anfängliche

Sicherung vor Biberverbiss.

K5

- 12.2 Entfernung eines Sohlabsturzes im Mühlebach; Herstellung einer rauen Rampe. (Lage siehe Bebauungsplan)

K6

- 12.3 Entwicklung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens mit extensiven Grünland

Flurstücke 2541, 2490, 2503: Entwicklung eines 10 m breiten, extensiven, artenreichen Grünlandstreifens entlang des Riederbachs durch Grünlandansaat (Fettwiese) auf bisherigem Acker- bzw. artenarmem Grünlandstandort (Fläche rd. 8.000 m²). Auf Flst. 2541 wird zusätzlich eine Fläche von 3.500 m² dauerhaft in extensives Grünland umgewandelt. Bodenbearbeitung und Einsaat einer Kräuter-Gras-Mischung (autochthones Saatgut) mit hohem Kräuteranteil. Geeignetes Saatgut z. B.

- Mischung 02 Fettwiesenmischung, Ansaatstärke 2 g/m² der Firma Syringa

- Mischung 02 Fettwiese/Frischwiese, Ansaatstärke 3 g/m² der Firma Rieger-Hofmann GmbH oder vergleichbares, standortgerechtes, autochthones Saatgut.

Mahd 2x/Jahr (auf Extensivierungsfläche 2-3x/Jahr), Abfuhr des Grünguts, keine Düngung oder Ausbringung von Gärresten.



K7

12.4 Pflanzung von Einzelbäumen im Gewässerrandstreifen entlang des Riederbachs

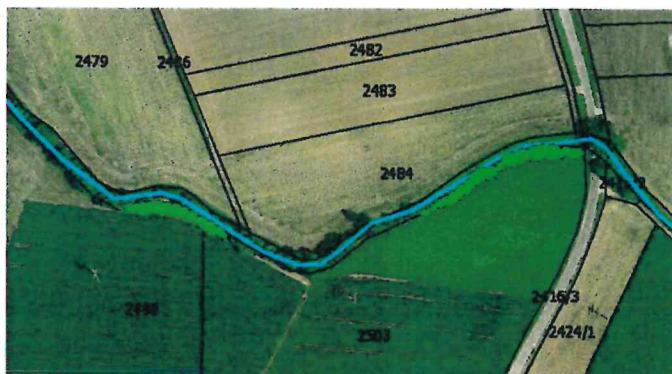
Flurstück 2541: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen im Bereich des Gewässerrandstreifens am Riederbach (Erlen direkt am Gewässer, Stiel-Eichen in 2. Reihe, Arten siehe Pflanzliste 4 im Anhang III des Umweltberichts). Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv mB, StammU 12-14 cm (Eichen), Erlen als Solitär 150 - 200, Bindung der Bäume mittels Zweipflock und 5-jährige Erziehungspflege. Gleichwertiger Ersatz der Bäume bei Ausfall. Der Standort der Bäume wird in der Örtlichkeit festgelegt. Insgesamt 22 Stück. Anfängliche Sicherung vor Biberverbiss.



K8

12.5 Pflanzung einer gewässerbegleitenden Gehölzreihe entlang des Riederbachs

Flurstücke 2503, 2490: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von standortheimischen Gehölzen entlang der Böschungsoberkante des Riederbachs. Arten gem. Pflanzliste 3 im Anhang III des Umweltberichts. Pflanzqualität 2xv, 40-60, 60-80, 100-150 cm je nach natürlichem Habitus. 1 Str./ 2 m². Gleichwertiger Ersatz der Gehölze bei Ausfall. Der Standort der Gehölze wird in der Örtlichkeit festgelegt. Anfängliche Sicherung vor Biberverbiss. Fläche: 1.200 m²



KM1

- 12.6 Umwandlung von Intensivwiese in artenreiche Fettwiese, Verbesserung der Biotoprandbedingungen des Gießwiesengrabens

Flst. 8699/12, 8697: Abflachung der südlichen Uferoberkante, Rodung überalterter oder strukturarmer Gehölze an ausgesuchten Stellen zur Uferabflachung und Neumodellierung, Partielle Aufweitungen des südlichen Ufers, Pflanzung standortgerechter, einheimischer Bäume und Gehölzgruppen, Wiesenansaat mit autochthoner kräuterreicher Wiesenmischung südlich des Grabens

Fläche ca. 5.300 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht Anhang IV



KM2

- 12.7 Umwandlung von Intensivwiese in artenreiche Fettwiese, Aufbau von Saumvegetation entlang Wirtschaftsweg

Flst. 8699/2: Ansaat einer autochthonen kräuterreichen Fettwiesenmischung, Aussaatmenge: 2 g/m², Verhältnis: Kräuter 60 %, Gräser 40 %, Pflege: Zweimalige Mahd im Juni bzw. Sept./Okt. mit Entfernen des Schnittguts.

Ansaat einer Saummischung trockenwarmer Standorte, Aussaatmenge: 2 g/m², Verhältnis: Kräuter 75 %, Gräser 25 %, Pflege: Spätsommerlicher Pflegeschnitt im Sept./Okt. Im folgenden Mahd im zweijährigen Turnus.

3. Pflanzung von 6 einheimischen Obsthochstämmen entlang des Wirtschaftsweges

Fläche: rd. 5.700 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht Anhang IV



KM3

- 12.8 Herstellen einer Trockenmauer am Hochbehälter Riedheim als Artenschutzmaßnahme für die Schwarze Mörtelbiene Flst. 2330/1.

Maßnahme bereits umgesetzt im Februar-Mai 2014: Entfernung der Pflanzsteine und Rodung der Cotoneaster-Pflanzungen, Anlage einer südexponierten Trockenmauer aus Bruchsteinen. Einsaat benachbarter Flächen mit autochthonem, artenreichem Wiesensaatgut für Trockenstandorte mit Schwerpunkt Futter-Esparsette.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht Anhang IV

KM4

- 12.9 Erstpflfegemaßnahmen / Entbuschung im Gewinn Reißbühl Flst. 13754, 13741, 13751.

Maßnahme wurde bereits umgesetzt im Februar 2014: Bäume und Sträucher an süd-/westexponiertem Trockenhang wurden gerodet, um den Trockenrasen zu erhalten. Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht Anhang IV

KM5

- 12.10 Rodung von nicht standortgerechtem Hybrid-Pappelbestand und Neupflanzung von Schwarzerlen Flst. 554, 8169.

Maßnahme Nr. 6 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits umgesetzt 2004: Standortfremder Fichtenwald und Pappelbestand wurde gerodet und Schwarzerlen-Stecklinge gepflanzt.

2014: Nachpflanzung von Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) am Gewässerrand erforderlich. Entwicklungspflege bis zum

Anwachsen der Heister.

Fläche: 1.300 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM6

- 12.11 Abrücken des Steppbachs von der Fahrbahn, Einrichten
eines naturnah bepflanzten Uferstreifens

Flst. 94/3.

Maßnahme Nr. 16 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits
umgesetzt 2002: Bachbett des Steppbachs wurde von
Fahrbahn abgerückt

2014: Zum Erreichen des Entwicklungsziels, punktueller
Nachpflanzen von standortgerechten, einheimischen
Straucharten, z.B. Strauchweiden, erforderlich.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM7

- 12.12 Entsiegelung von bitumösem Wirtschaftsweg, Ausbau in
Schotter auf Flst. 15102/1

Rückbau und Teilentsiegelung im Teilbereich der Brühl-
straße. Maßnahme wurde bereits im 2008/2009 umgesetzt.

Fläche: 220 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM8

- 12.13 Entfernung von drei Durchlässen am Rohrbach

Flst. 14048

Maßnahme Nr. 2 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits
umgesetzt 2002: Drei jeweils 4m lange Betonrohre wurden
an einem Nebengewässer des Rohrbachs entfernt, um die
ökologische Durchgängigkeit zu verbessern.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM9

- 12.14 Ersatz eines Durchlasses am Mühlbach durch
tieferliegendes und größeres Rohr

Flst. 1999/3

Maßnahme Nr. 3 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits
umgesetzt 2003: Der Durchlass am Mühlbach wurde durch
ein tieferliegendes und größeres Betonrohr ersetzt. Eine
durchgehende Schicht Sohlsubstrat wurde in den
Sohlbereich eingebracht, um die ökologische

Durchgängigkeit zu verbessern.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM10

12.15 Umwandlung von Ackerbrache in artenreiches Grünland

Flst. 14808

Maßnahme Nr. 9 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits umgesetzt 2004: Die Ackerbrache wurde durch Ansaat einer Standard-Wiesenmischung in ein extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Pflege: Mahd 2-3x/Jahr.

Fläche: 2.400 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM11

12.16 Umwandlung von Teilverbauung in naturnahe
Uferbefestigung an der Biber, Uferbepflanzung mit
Schwarzerle und Weide

Flst. 736

Maßnahme Nr. 18 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits umgesetzt 2005: Naturnahe Bachuferbefestigung in ingenieurbioologischer Bauweise auf ca. 60 lfm. Uferbepflanzung mit Schwarzerlen und Weiden.

Fläche: 400 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM12

12.17 Wildgehölzpflanzung am Kreisverkehr

Flst. 15637, 15226

Maßnahme Nr. 21 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits umgesetzt 2006: Pflanzung eines Gebüschs mittlerer Standorte an Böschung eines Kreisverkehrs.

Fläche: 120 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM13

12.18 Bachuferbefestigung am Riederbach mit Weidenwalzen

Flst. 15167

Maßnahme Nr. 26 aus dem kommunalen Ökokonto, bereits umgesetzt 2006: Einbau von Weidenwalzen zur Bachuferbefestigung am Riederbach

Fläche: 80 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

KM14

12.19 Entbuschung am Basaltgrat Riedheim auf Flst. 2349

Maßnahme bereits umgesetzt 2008: Entbuschung eines
Magerrasens (Erstpflge).

Fläche: 1.000 m²

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht
Anhang IV

Teil III Hinweise (keine Festsetzungen) und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung



Flurstücksnummern



Bestehende Gebäude



Höhenlinie



Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ (außerhalb des Geltungsbereichs)

Das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ grenzt direkt an das Plangebiet an. Nach § 26 BNatSchG sind jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Landschaftsschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen, unzulässig.

1. Archäologische Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie aller Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Die frühzeitige Durchführung von Baggerschürfen im Planungsbereich unter Aufsicht und Leitung der Kreisarchäologie wird empfohlen. Jegliche geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter der Aufsicht der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1) zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten sind unbelasteter Oberboden abzutragen und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden (Maßnahme M1 Umweltbericht).

3. Altlasten

Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Konstanz zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen.

4. Abfall

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der VV des UM für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.3.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004 einzuhalten.

5. Dachbegrünung (Maßnahme M6 Umweltbericht)

Empfehlung: Es wird empfohlen, Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei Dachflächen von Werkhallen nur soweit technisch möglich und zumutbar. Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

6. Die durch die Betriebe hervorgerufenen Verkehrsvorgänge sind so abzuwickeln, dass rückwärtige Ein- und Ausfahrten von/auf die Erschließungsstraße bzw. von dem/auf das Betriebsgelände ausgeschlossen sind.

Teil IV Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (M3, K1)

Pflanzung von mittelgroßen bis großen Einzelbäumen entlang der L190 und im Bereich von öffentlichen und privaten Parkplätzen. Pflanzqualität: mind. H 3xv mB, StU 16 – 18.

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (auch i. S. „Plena“)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2 (K2)

Pflanzung von Einzelbäumen in Gruppen entlang der südlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der Retentionsflächen. Pflanzqualität: H 3xv mB, StU 14 – 16, bzw. Solitär 150 – 200 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzliste 3 (K4, K8)

Anlage von gewässerbegleitenden Gehölzen. Pflanzqualität: 2xv, 80-100 cm. 1 Strauch/ 2 m².

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder (untergeordnet)
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Pflanzliste 4 (K7)

Pflanzung von Einzelbäumen entlang des Riederbachs (Flst. 2541), Erlen direkt am Fließgewässer, Eichen in zweiter Reihe

Pflanzqualität: H 3xv mB, StU 12 – 14 (Eiche), Str. 150-200 (Erle)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Teil V Anlagen zum Bebauungsplan

- A. Bebauungsplan Zeichnerischer Teil zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.09.2014 (Plan Nr. 1152/1)
- B. Umweltbericht mit Bestandsplan (Plan Nr. 1152/2) und externen Maßnahmenplänen (1152/3+4) (Bestandteil der Begründung)