



**meixner**<sup>®</sup>  
Stadtentwicklung

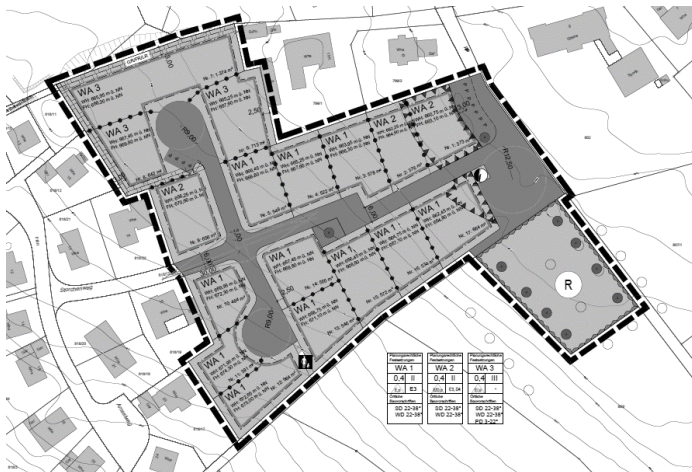
Gemeinde Wilhelmsdorf

Bebauungsplan „Kreuzäcker III“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu  
Gemarkung Pfrungen

Textlicher Teil mit

## PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

18.11.2021



meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**MGS-19-066 – Bebauungsplan „Kreuzäcker III“, Pfrungen**



**Auftraggeber:**

Gemeinde Wilhelmsdorf  
Bürgermeisterin Frau Flucht  
Saalplatz 7  
88271 Wilhelmsdorf



**Auftragnehmer:**

meixner Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 38875-0  
E-Mail: [info@meixner.de](mailto:info@meixner.de)  
[www.meixner-stadtentwicklung.de](http://www.meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

**Thorsten Reber**

Prokurist

**Sofia Ntineli**

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
1.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
1.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.3.1	Grundflächenzahl.....	8
1.3.2	Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	8
1.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	9
1.3.4	Bauweise .....	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
1.5	Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken.....	9
1.6	Anzahl der Wohneinheiten.....	9
1.7	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen.....	10
1.8	Verkehrsflächen.....	10
1.9	Flächen für Versorgungsanlagen; hier Elektrizität .....	10
1.10	Behandlung von Niederschlagswasser.....	10
1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Wasserleitung Notentlastung und Bachverdolung .....	10
1.12	Grünflächen.....	10
1.13	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Maßnahmen zur Minimierung .....	11
1.14	Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken .....	12
1.15	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz .....	12
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
2.1	Dachgestaltung.....	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung .....	13
2.1.2	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern .....	13
2.2	Stellplatzverpflichtung .....	13
<b>3.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>14</b>
3.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) .....	14

3.2	Artenschutz .....	14
3.3	Starkregen/Hangwasser .....	14
3.4	Schutz von Grund- und Oberflächenwasser .....	14
3.5	Insektenschonende Außenbeleuchtung .....	15
3.6	Naturnahe Gartengestaltung .....	15
3.7	Baumschutz und Baumpflanzungen .....	16
3.8	Naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen .....	16
3.9	Vogelschlag an Glas .....	16
3.10	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren .....	17
3.11	Bodenschutz .....	17
3.12	Denkmalschutz .....	18
3.13	Landwirtschaftliche Nutzung .....	18
3.14	Immissionen der Pfrungener Vereine .....	18
3.15	Altlasten .....	19
3.16	Brandschutz .....	19



## **Satzung**

über den Bebauungsplan

„Kreuzäcker 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 Wilhelmsdorf den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 07.12.2021 als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich jeweils aus deren zeichnerischen Teil vom 18.11.2021.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 18.11.2021
- 2) Textlichem Teil vom 18.11.2021

Beigefügt ist jeweils:

- 1) die Begründung mit integrierter Abarbeitung der Umweltbelange und Artenschutzfachbeitrag vom 18.11.2021
- 2) Schallschutzgutachten vom 23.03.2021

ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt.

## **§ 4**

### **Ausfertigungen**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kreuzäcker III“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 18.11.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.12.2021 zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

---

Gemeinde Wilhelmsdorf

Bürgermeisterin Frau Flucht

## **§ 5**

### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

---

(Wilhelmsdorf, den 16.12.2021)

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 D. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- **Straßengesetz Baden-Württemberg** (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Kreuzäcker III“ ist der Zeichnerische Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ maßgeblich.

## 1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16-21 BauNVO

### 1.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Die zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden.

### 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 maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.
- Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten
- Bei Sattel- und Walmdächern gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt des Firstes.
- Bei Gebäuden, die im Festsetzungsbereich zweier Höhenfestsetzungen liegen, ist die maximal zulässige Gebäudehöhe ü.NN. durch Interpolation der Werte der maximal zulässigen Gebäudehöhen bezogen auf die jeweiligen Wand- und Firsthöhen auf dem jeweiligen Grundstück zu ermitteln.

### 1.3.4 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil (E: Einzelhaus, D: Doppelhaus) 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.

### 1.5 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

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

- Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (ebenso Tiefgaragen und Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### 1.6 Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Die Anzahl der Wohnungen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Dabei ist
  - E... die maximale Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus und
  - D... die maximale Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte.

### 1.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§9 (1) Nr. 10 BauGB

- Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) frei zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe über der Fahrbahn.

### 1.8 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

### 1.9 Flächen für Versorgungsanlagen; hier Elektrizität

§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6)  
BauGB

- Die vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen, hier eine Trafostation ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### 1.10 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Die Ableitung des in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem, Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.
- Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die privaten Hof- und Verkehrsflächen anfällt, ist über öffentliche Kanäle in ein zentrales Pufferbecken einzuleiten.
- Die Lage des zentralen Retentionsbeckens für Oberflächenwasser ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- Das Retentionsbecken ist Notstauraum für Starkregenabflüsse.
- Private Mulden sind unzulässig.

### 1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Wasserleitung Notentlastung und Bachverdolung

§9 (1) Nr. 21  
BauGB

- Zu Gunsten der Gemeinde Wilhelmsdorf, siehe zeichnerischer Teil.
- Im gekennzeichneten Bereich sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.

### 1.12 Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung „Retention“:

In den öffentlichen Grünflächen sind Flächen für die Retention des Niederschlagswassers vorzusehen. Dabei sind naturnah gestaltete Mulden auszuführen. Die Retentionsbereiche sind als artenreiche Extensivwiesen zu entwickeln.

Entlang der Böschungflächen der Retentionsmulde sind 8 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 3,00 m verschiebbar. (§ 9 (1) Nr. 25a)

- Straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsrgrün):

Das Verkehrsrgrün ist in den nicht zur Nutzung als Stellplatz befestigten Bereichen durch Ansaat zu begrünen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Begleitgrünflächen sind 2 groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (HmB 16-18, s. Pflanzliste I in den Anlagen). Der Standort ist um bis zu 3,00 m verschiebbar. (§ 9 (1) Nr. 25a)

### **1.13 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Maßnahmen zur Minimierung**

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Ausschluss von unbeschichteten Blechen

Für Dachdeckung sowie für Dachrinnen und Fallrohre sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen 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 (3 % je Solarglasseite) zu verwenden.

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze, Fußwege sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster zu erstellen.

- Extensive Dachbegrünung

Flachdächer von Nebenanlagen bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht

so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

#### **1.14 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je Baugrundstück ist mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort innerhalb der privaten Grundstücke ist frei wählbar. Der Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Anzahl und nach Möglichkeit gleicher Wertigkeit zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### **1.15 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz**

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

An der Nord- und Ostfassade der Gebäude innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. Zeichnerischer Teil) sind nur feststehende Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlaf- und Kinderzimmer) zulässig. Falls die Aufenthaltsräume keine Fensteröffnung in den konfliktfreien Bereich aufweisen (Süd- und Westfassade), ist der notwendige Luftwechsel über schallgedämmte raumluftechnische Anlagen sicherzustellen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Kreuzäcker III“ ist der Zeichnerische Teil vom 18.11.2021 maßgeblich.

## 2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen für die Hauptgebäude sind in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind andere Dachformen zulässig.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0-3°.

### 2.1.2 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- dächern zulässig, sofern sie parallel zur Dachfläche angebracht werden. Nach Möglichkeit sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren.
- Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auch auf den Flachdächern von Gara- gen zulässig.

## 2.2 Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze beträgt
  - bei Wohneinheiten  $\leq 60\text{m}^2$  Wohnfläche 1
  - bei Wohneinheiten  $> 60\text{m}^2$  Wohnfläche 2

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)**

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.

Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

#### **3.2 Artenschutz**

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).

#### **3.3 Starkregen/Hangwasser**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Insbesondere in den, dem Hang zugeneigten nördlichen und westlichen Grundstücksbereichen sind von den Bauherren im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

#### **3.4 Schutz von Grund- und Oberflächenwasser**

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18.04.2017, geändert durch Verordnung vom 19.06.2020) zu beachten und einzuhalten.

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

Erdaufschlüsse sind gem. § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde – 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. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg anzuzeigen.

Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

### 3.5 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung sollte nur im notwendigen Umfang und in der notwendigen Intensität betrieben werden. Die Beleuchtung soll sich am jeweiligen Bedarf orientieren und an die Situation angepasst sein.

Es wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung zeit- oder sensorgesteuerte Abschaltvorrichtungen, um die Beleuchtungsdauer auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Zudem sollte die Beleuchtungsstärke nachts mittels einer Dimm-Funktion reduziert werden.

Auf das Merkblatt „Insektenschonende Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze“ (Stand Dezember 2020) des Landkreises Ravensburg wird verwiesen.

### 3.6 Naturnahe Gartengestaltung

Für alle Pflanzungen sollten einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf die Liste empfohlener Gehölzarten des Landkreises Ravensburg wird verwiesen (s. [https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste\\_landkreis\\_ravensburg-feb\\_2020.pdf](https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste_landkreis_ravensburg-feb_2020.pdf)).

Bei Fragen zur Sortenauswahl stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Erwin Mozer - Obstbauberater LRA  
Frauenstrasse 4  
88212 Ravensburg  
Tel.: 0751-85-2230  
[E.Mozer@rv.de](mailto:E.Mozer@rv.de)

Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee  
Schuhmacherhof 6  
88213 Ravensburg-Bavendorf  
Tel.: 0751-7903-0  
[www.kob-bavendorf.de](http://www.kob-bavendorf.de)

In Ergänzung zu den geltenden örtlichen Bauvorschriften sind für Heckenpflanzungen, z. B. zur Einfriedung, heimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste II in den Anlagen) zu verwenden. Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

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

### **3.7 Baumschutz und Baumpflanzungen**

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

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollte der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Neu zu pflanzende Bäume im Verkehrsgrün sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten innerhalb eines Jahres nach Bezug umgesetzt werden.

### **3.8 Naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen**

Die Retentionsbereiche sollten 2-3x jährlich gemäht, der anfallende Grasschnitt sollte abgefahren werden. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die straßenbegleitenden Grünflächen (Verkehrsgrün) sind, sofern sie nicht zur Nutzung als Stellplatz befestigt sind, offen auszuführen und gärtnerisch durch Ansaat zu gestalten. Für die Ansaat werden artenreiche Mischungen für Verkehrsinseln (Magerstandorte im Siedlungsgebiet) empfohlen (50% Blumen, 50% Gräser).

Auch auf die Begrünung der Stellplätze – z.B. durch Schotterrasen und Saatgutmischungen für Fugen – sollte hingewirkt werden.

Offene Pflanzquartiere von Straßenbäumen sind gärtnerisch durch Ansaat (wie oben beschrieben) oder durch Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

### **3.9 Vogelschlag an Glas**

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Vögel zu töten oder zu verletzen. Um Vogelschlag an Fensterfronten mit großen Glasflächen zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen, ergriffen werden.

Transparente Scheiben sollten für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien sichtbar gemacht werden. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen oder Windschutzwänden ist es wichtig, nicht transparente Bauteile zu wählen.

Außerdem sollten Reflexionen des Glases durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. außenliegender Sonnenschutz vermindert werden.



Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz.

Es wird auf die die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen.

### **3.10 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren**

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Sie die Möglichkeit 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.

### **3.11 Bodenschutz**

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Es wird auf § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

### **3.12 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter Umständen archäologische Funde oder Befunde.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der zuständigen Behörde (Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **3.13 Landwirtschaftliche Nutzung**

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Hobbytierhaltung im Norden ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Geräuscheinwirkungen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

### **3.14 Immissionen der Pfrungener Vereine**

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich das Gemeindehaus mit Gymnastikhalle sowie ein Bolzplatz. Es ist mit vorübergehenden belästigenden Geräuscheinwirkungen

zu rechnen. Die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden. Es wird empfohlen die Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe (Orientierung der Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume auf die Süd- oder Ostseite der Gebäude, Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen in den Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), die keine Fensteröffnung an den o.g. Gebäudeseiten aufweisen) auszuschöpfen.

### **3.15 Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ravensburg anzuzeigen.

### **3.16 Brandschutz**

Es wird auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV – Feuerwehrflächen), i.V.m. §15 Landesbauordnung.
- DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. §2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL

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.

Friedrichshafen, den 18.11.2021



---

Thorsten Reber, Prokurist

Wilhelmsdorf, den \_\_\_\_.



---

Sandra Flucht, Bürgermeisterin