



meixner[®]
Stadtentwicklung

Stadt Markdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“
und die Örtlichen Bauvorschriften

Textlicher Teil mit

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

04.09.2020



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

Projekt: MGS-11372-003
Maßnahme: MGS-19-A020
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“, Stadt Markdorf



Auftraggeber:

Wirth GbR
Herr Claudius Wirth
Steibensteg 10
88677 Markdorf



Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

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	Campingchalets	8
1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3.1	Zulässige Grundfläche	8
1.3.2	Höhe baulicher Anlagen	8
1.3.3	Bauweise	9
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (hier Gewässerrandstreifen)	9
1.6	Verkehrsflächen	9
1.7	Behandlung von Niederschlagswasser	9
1.8	Private Grünflächen und Pflanzgebote.....	10
1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ...	10
1.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung	10
1.9.2	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.....	10
1.9.3	Zuordnungsfestsetzung für Behandlung von Totholzinsekten genutzten Baumbestandteilen auf Flurstück 3455	11
1.9.4	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs	11
1.9.5	Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen.....	11
1.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzvorkehrungen	12
2.	Örtliche Bauvorschriften	13
2.1	Dachgestaltung	13
2.1.1	Dachform und Dachneigung	13
2.2	Fasadengestaltung	13
2.3	Solar- und Photovoltaikanlagen	13
2.4	Außengestaltung.....	14

2.4.1	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
2.5	Stellplatzverpflichtung	14
2.6	Hinweise.....	15
2.6.1	Denkmalschutz.....	15
2.6.2	Baubegleitende Einsichtnahme durch das Landesamt für Denkmalpflege	15
2.6.3	Geotechnik	15
2.6.4	Bodenschutz	15
2.6.5	Umgang mit Erdaushub.....	16
2.6.6	Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser.....	16
2.6.7	Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser.....	17
2.6.8	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz	17
2.6.9	Nicht öffentlichen Vorschriften	17
3.	Anhang	20
3.1	Pflanzliste	20
3.1.1	Pflanzliste I	20
3.1.2	Pflanzliste II	21



Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ 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 Stadt Markdorf den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am _____.____._____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich jeweils aus dem zeichnerischen Teil vom _____.____._____.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen jeweils aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom ...
- 2) Textlicher Teil vom ...

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom ... mit
- 2) Umweltbericht vom ...
- 3) Schallschutzgutachten vom ...

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes - bestehend aus den Plänen jeweils in der Fassung vom 04.09.2020

Nr. 1 Appartement L, Nr. 2 Appartement U+ sowie Nr. 3 Lageplan werden Bestandteil der Satzung:

- 1) Gebäudeumrisse
- 2) Dachform und Dachneigung

Nicht Bestandteil der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 04.09.2020).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Ausfertigungen

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom _____.____.____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.____.____ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

(Markdorf, _____)

§ 5

Inkrafttreten

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

(Markdorf, _____)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist**
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist**
- **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 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)**
- **Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) geändert worden ist**
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)**
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683) zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43)**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

- Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Campingchalets Wirthshof“ ist der Zeichnerische Teil vom _____.maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.2.1 Campingchalets

- Zulässig sind:
 - Campingchalets,
 - Terrassen,
 - Gebäude und Anlagen für den Betrieb wie Sanitär- und Küchengebäude,
 - Lager- und Werkstattgebäude,
 - Gebäude und Anlagen zur Ver- und Entsorgung,
 - Straßen, Wege, Rampen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen etc. und Stellplatzanlagen
 - Spielplätze
 - Gebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, Animation
 - Hinweis- bzw. Infotafeln

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.

§§ 16-21 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.100 m² und bezieht sich auf die Summe Baukörper der Hauptgebäude einschließlich der Terrassen.

Sie darf durch

- Stellplätze,
- Straßen, Wege, Rampen,
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen etc.
- andere befestigte Flächen sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 1.700 m² überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- Die baulichen Anlagen sind in die vorhandene Topografie einzupassen. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist das vorhandene Gelände. Dabei ist eine Abweichung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe von +/- 0,60 m vom bestehenden Gelände zulässig.
- Bei Gebäuden mit Flachdach (FD) bemisst sich die maximal zulässige Gebäudehöhe am obersten Punkt der Attika.
- Bei Gebäuden mit Pultdach (PD) oder Satteldach (SD) bemisst sich die maximal zulässige Gebäudehöhe am obersten Punkt des Firstes.
- Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten und Antennen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Regelungen zu Solaranlagen siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3.

1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil als offene 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.
- Stellplätze, Straßen, Wege, Rampen, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen etc., andere befestigte Flächen, Hinweis- bzw. Infotafeln sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

(hier Gewässerrandstreifen)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier Gewässerrandstreifen) sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Gärtnerische Anlagen sind zulässig.

1.6 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

1.7 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB

- Das Niederschlagswasser ist nach einer Filtration gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Details werden im Entwässerungsgesuch geklärt.

1.8 Private Grünflächen und Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche ist naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jedweder Art sowie die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind 10 mittel- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen (HmB 12-14, s. Pflanzliste I in der Anlage 3.1.1). Die Standorte sind frei wählbar. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.
- Für alle Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch (gemäß Pflanzlisten I bzw. II in der Anlage) nach zu pflanzen ist.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- Erhalt vorhandener Gehölze

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig nach zu pflanzen (siehe Pflanzlisten in Anlage).

Alle Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen etc. zu schützen. Ein Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen ist ebenfalls zu gewährleisten. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

1.9.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als begrünte Flachdächer auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation). Ausnahmen können für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden.
- Kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen z.B. Schotterrasen, Kiesbeläge oder Rasenpflaster.

- Für die Beleuchtung der Grundstücke im Geltungsbereich sind streulichtarmer, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und die Installation so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Eine möglichst geringe Oberflächentemperatur (<60°C) ist zu gewährleisten. Die Beleuchtung ist von den angrenzenden Gehölzen und geschützten Biotopen weg zu richten, welche zahlreiche Insektenarten in hoher Dichte beherbergen als auch Leitlinie für Fledermäuse darstellen.

1.9.3 Zuordnungsfestsetzung für Behandlung von Totholzinsekten genutzten Baumbestandteilen auf Flurstück 3455

§ 9 (1) Nr.25a sowie § 9 (1a) Satz 2
BauGB i.V.m. § 1a (3) Bau GB

Die von Totholzinsekten besiedelten Baumbestandteile (Stamm, Kronenäste) von Baum Nr. 13 und Baum Nr. 38 sind nach der Fällung nicht zu schreddern, sondern an einer warmen, sonnenexponierten Stelle auf Flst.-Nr. 3455, bis zum völligen Zerfall zu lagern. Wenn solche Äste und Stämme (z. B. zum Transport) zersägt werden müssen, sind möglichst große Stücke (mindestens 1,20 m) zu erhalten. Die Stücke sind auf ein starkes liegendes Grundholz so aufzusetzen, dass ein Ende Bodenkontakt hat und das andere Ende frei über das Grundholz herausragt. Eine Stabilisierung der Lagerung ist durch Einkerbungen im Grundholz zu erreichen. Zum Schutz von unter der Rinde vorhandene Entwicklungsstadien und um eine zukünftige Besiedlung durch rindenbrütende Arten zu ermöglichen, sind Stammteile, bei denen die Rinde noch weitgehend fest ansitzt, bei Transport und Ablagerung schonend zu behandeln.

1.9.4 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird folgende Maßnahme als Kompensation von Beeinträchtigungen vorgenommen:

Nördlich des Campingplatzes auf Flurstück 651, Gemarkung Riedheim, ist die Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung auf ca. 1.650 m² vorzunehmen.

- Auf die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen in Kap. 7.3. des Umweltberichts wird verwiesen.

§ 9 (1) Nr.25a sowie § 9 (1a) Satz 2
BauGB i.V.m. § 1a (3) Bau GB

1.9.5 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen

- Der sich durch den Eingriff ergebende Kompensationsbedarf von 19.213 Ökopunkten wird durch nachfolgende Maßnahme gedeckt:

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 651, Gemarkung Riedheim, ist für die Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung auf ca. 1.650 m² vorgesehen.

Die Maßnahme der Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung auf ca. 1.650 m² auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 651, Gemarkung Riedheim wird dem Eingriff zugeordnet.

- Auf die Ausweisung im Umweltbericht unter Nr. 7.3 wird verwiesen.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzvorkehrungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnbereich, Schlafzimmer) der Campingchalets sind auf die der B33 abgewandten Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren.

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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Campingchalets Wirthshof“ ist der Zeichnerische Teil vom __.__.____ maßgeblich. In begründeten Ausnahmefällen kann von den örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Als Flachdächer (FD) gelten Dächer, auch Schiebedächer, mit einer Neigung von bis zu 3°.
- Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Für die Außenwände der Gebäude sind Holz und Putz zulässig. Das Anbringen von Hinweistafeln in anderen Materialien sowie Fassadenelement aus Modulen zur Gewinnung von thermischer Solarenergie bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig. Darüber hinaus ist die Begrünung von Fassaden zulässig.

2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Die Aufständigung von thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist zulässig, sofern die maximale Höhe der Oberkante der Module, die Attika um nicht mehr als 2,00 m überschreitet.
- Bei geneigten Dächern (Satteldach oder Pultdach) sind die Module in derselben Dachneigung wie die Dachfläche anzubringen.
- An Fassaden sind Module für die Gewinnung von thermischer Solarenergie bzw. Photovoltaikanlagen zulässig.

- Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.

2.4 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Stellplatzverpflichtung

- Pro Campingchalet ist ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

2.6 Hinweise

2.6.1 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.6.2 Baubegleitende Einsichtnahme durch das Landesamt für Denkmalpflege

Der Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten (Abriss der aktuellen Bebauung, Erstellung geotechnischer Gutachten etc.), die im Rahmen der geplanten Maßnahme anfallen, ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abzustimmen, um eine archäologische Begleitung zu ermöglichen.

Die Mitteilung über die Durchführung der Maßnahme muss zwei Wochen vor Beginn schriftlich erfolgen. Ansprechpartner sind Dr. Julia Goldhammer oder Dr. Richard Vogt, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, iulia.goldhammer@rps.bwl.de oder richard.vogt@rps.bwl.de. Tel. 07735-93777-0.

2.6.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6.4 Bodenschutz

Für das gesamte anfallende Erdaushubmaterial wird ein detailliertes und beurteilbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept empfohlen.

Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept sind getrennt zu erfassen, sofern diese anfallen:

- der humose Oberboden (A-Horizont)
- der kulturfähige Unterboden (B-Horizont)
- Untergrund (C-Horizont)
- Bodenmaterial mit Verunreinigungen an Asphalt, Bauschutt, etc.

2.6.5 Umgang mit Erdaushub

Bei der Verwirklichung des o. g. Bauvorhabens fällt überschüssiger Boden an. Für die Verwertung bzw. Entsorgung dieses Bodenmaterials sind folgende Hinweise zu beachten:

- Hinsichtlich der sinnvollen Wiederverwendung von anfallendem Überschuss an Erdaushubmaterial, ist der Bedarf an Erdaushub zu Rekultivierungszwecken in Kiesgruben vorrangig zu prüfen. Auf die Kiesgruben in Überlingen-Bonndorf, Salem-Neufrach, Meckenbeuren-Langentrog und im Tettlinger Wald wird hingewiesen.
- In Kiesgruben und für Auffüllungen in der freien Landschaft darf nur reines, mineralisches und unbelastetes Erdaushubmaterial ohne jegliche Verunreinigungen mit Bauschutt, Asphalt o. ä. verwendet werden.
- Die Kiesgrubenbetreiber sind verpflichtet, von ihren Lieferanten vor Anlieferung von Erdaushub verbindliche Unbedenklichkeitserklärungen bezüglich der Schadstoffgehalte des Aushubmaterials zu verlangen. Bei früheren atlasrelevanten und/oder baulichen Nutzungen des Baugrundstücks ist die Unbedenklichkeit regelmäßig durch einen entsprechenden Fachgutachter zu beurteilen.
- Selbständige Auffüllungen in freier Landschaft mit einer Fläche von mehr als 500 m² oder einer Höhe von mehr als 2 Metern sind bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Um ungenehmigte Auffüllungen in freier Landschaft und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu verhindern, ist die sinnvolle Wiederverwendung bzw. ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Erdaushubmaterial zu gewährleisten

Falls im Zuge der Baumaßnahme (z. B. zur Baugründung, zur Herstellung des Unterbaus, o.a.) Bauschuttrecyclingmaterial verwendet werden soll, sind die Voraussetzungen für den Einbau nach den „Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (sog. Dihlmann-Erlass) des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 zu beachten. In jedem Fall ist mindestens ein Meter Abstand zwischen der Basis der Recyclingmaterial-Auffüllung und dem höchsten, zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

2.6.6 Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte im Bereich des Rutschgebietes von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

2.6.7 Wasserschutz, Umgang mit Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen...) und die Durchführung einer Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 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.

2.6.8 § 39 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

2.6.9 Brandschutz

Hinsichtlich der Zugänglichkeit der geplanten Gebäude ist die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung einzuhalten, DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie § 3 Feuerweggesetz Baden-Württemberg.

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.

Für Sonderbauten und in Abhängigkeit der Nutzung von Regelbauten kann die Forderung nach weiteren baulichen Rettungswegen entstehen. Im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten der Brandschutzdienststelle eine entsprechende Stellungnahme zu den jeweiligen Bauvorhaben, auf Aufforderung, erstellt oder ein vorgelegtes Brandschutzkonzept auf Plausibilität geprüft.

2.6.10 Nicht öffentlichen Vorschriften

Auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommenen nicht öffentlichen Vorschriften (DIN Normen) können bei der Stadtverwaltung Markdorf (Rathausplatz 1, 88677 Markdorf) eingesehen werden.

Friedrichshafen, den



Thorsten Reber, Prokurist

Markdorf, den



Stadt Markdorf

3. Anhang

3.1 Pflanzliste

3.1.1 Pflanzliste I

Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 12/14

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

Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 12/14

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
u.a.	

Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 12/14

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (Hochstamm)
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirsche
u.a.	

3.1.2 Pflanzliste II

Gehölze für geschnittene Hecken (Einfriedungen)

Pflanzqualität: geschnittene Hecke, 2xv, Höhe 80-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
u.a.	

Freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis julianae</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
u.a.	