TEIL I : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

W A — 1.1.1 Allgemines Wohngebiet (WA) — § 4 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO — § 1 (6) 1 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im WA nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) — § 9 (1) 1 BauGB

III — 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag — § 16 (2) 3 BauNVO / § 20 (1) BauNVO

GRZ 0,4 — 1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO / § 19 (4) BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei zusätzlich baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Im Bereich der Hausgruppen darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

GFZ 0,8 — 1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl gem. Planeintrag — § 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

WH 6,60 — 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO / § 18 (1) BauNVO
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.
Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Wandhöhe im Bereich der III-geschossigen Bauweise beim Flachdach 9,50 m.

GH 8,70 — 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO / § 18 (1) BauNVO
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstkappe bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.
Abweichend vom Planeintrag beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe im Bereich der III-geschossigen Bauweise beim Flachdach 9,50 m.

1.3 Höhenlage der Gebäude (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) — § 9 (3) BauGB

EFH * 608,25 — 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

o — 1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

D — 1.4.2 Nur Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

a — 1.4.3 abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind an den Grundstücksgrenzen, die im Lageplan mit „a" gekennzeichnet sind, bauliche Anlagen (Hauptgebäude) ohne seitlichen Grenzabstand (Grenzbebauung) zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen, soweit sie die Maße nach § 6 Abs. 1 LBO überschreiten.

A — 1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung — § 9 (1) 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO
Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile von max. 1,50 m senkrecht zur Grenze auf max. 1/3 der Gebäudelänge sind zulässig.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen — § 9 (1) 10 BauGB
Die in Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen jeglicher Art (SB) in und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.7 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teilen(richtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 (1) 11 BauGB

P — 1.7.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

GH — 1.7.2.2 Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg

Platz — 1.7.2.3 Zweckbestimmung: öffentlicher Platz

V — 1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

1.7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 11 BauGB

1.7.5 Ein- und Ausfahrtbereich — § 9 (1) 11 BauGB
Der im Lageplan zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrtbereich kann der künftigen Zufahrtssituation angepasst werden.

1.8 Fläche für Versorgungsanlagen — § 9 (1) 12 BauGB
hier: Umspannstation
Der Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.9 Hauptversorgungsleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
- vorhandene Fernwärmeleitung mit Schutzstreifen

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 (1) 14 BauGB
Zur Straßenentwässerung ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Versickerungsleitungen -V- zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Alternativ kann ein Mulden-Rigolen-System hergestellt werden.

1.12 Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

1.12.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

1.12.2 Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Garten

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.13.1 Maßnahmen zur Ener gieverwirrerung, -minimierung — § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.13.1.1 Pflanzgebot von Bäumen — § 9 (1) 25a BauGB
An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen - Bepflanzung gem. Pflanzliste.
Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

1.13.1.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen — § 9 (1) 20 BauGB
- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (Bepflanzung gem. Pflanzliste).
- Es wird empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen, soweit sie nicht als Terrassenfläche genutzt werden.
- Zudem ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).
- Getrennte Sicherung und Lagerung des abgeschobenen humosen Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens.
- Bei Wiedereinbringung des Bodens vor Ort (im unversiegelten Garten- und Grünbereich) oder bei überschüssigem Boden im Bereich einer Rekultivierungsfläche, richtige Horizontabfolge beachten.
- Verdichtungen des Unterbodens im nicht versiegelten Baustellenbereich vor dem Auftrag des Oberbodens sind wieder zu beseitigen.
- Keine Verunreinigung des Bodens durch Baustoffe und Chemikalien.

1.13.2 Pflanzlisten

Bäume	Obstbäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Holzapfel (Malus silvestris)
Birke (Betula pubescens)	Holzbirne (Pirus communis)
Buche (Fagus silvatica)	Brettacher
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Jakob Lebel
Eiche (Quercus robur)	Josef Musch
Feldahorn (Acer campestre)	Schöner aus Herrenhut
Kätzchenweide (Salix caprea)	Weißer Klarapfel
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Kobacher
Spitzahorn (Acer platanoides)	Martens Graventeiser
Traubenkirsche (Prunus padus)	Neue Poiteau
Vogelkirsche (Prunus avium)	Gelbmoster
Winterlinde (Tilia cordata)	Ulmer Butterbirne
	Schweizer Wasserbirne
Kletterpflanzen	Große grüne Reneklode
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Hauszwetschge Frühzwetschge
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Mirabelle
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)	Sauerkirsche

Sträucher	
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Hartriegel (Cornus Sanguinea)	Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicear xylosteum)	Holunder (Sabucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)	Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Wolfsschneeball (Viburnum lantana)
Strauchweide (Salix spec.)	

1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR - FR - LR) zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB
Leitungsrecht (LR) Fernwärmeleitung zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger.
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen bewirtschaftig werden.

1.15 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB
Aktive Lärmschutzmaßnahme:
Erstlang der Kreisstraße K 7906 ist an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Gelände zu erstellen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Westseiten künftiger Gebäude sind bei Schlafräumen und bei Räumen mit sauerstoff-verbrauchender Energiequelle schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Anderenfalls müssen vorgenannte Räumlichkeiten auf die zur Kreisstraße abgewandte Gebäudeseite errichtet werden.
Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die dabei zugrunde zu legenden erforderlichen Schalldämmmaße können der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung AZB-0318-B143/02 der AZ/CZN GmbH vom 28.03.2018 entnommen werden. Alternativ kann die Lärmsituation eines konkreten Bauvorhabens gezielt berechnet und das erforderliche Schalldämmmaß dadurch ermittelt werden. In diesem Fall ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.16.1 Planbereich — § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung — § 16 (5) BauNVO

1.16.3 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 - höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
5 - höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
6 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
7 - Bauweise
8 - Art der Bebauung

2. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BauGB

2.1 15,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Kreisstraße K7906
- Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht näher als bis zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

2.2 Wasserschutzgebiet "Leutkircher Heide"
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der **Zone IIIB** des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes.
Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

3. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6a) BauGB

3.1 Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG
Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQExtrem

3.2 Abgrenzung „Geschützter Bereich bei HQ100" gemäß Hochwassergefahrenkarte

4. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO
Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

4.2 Dachform / Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) gem. Planeintrag auszuführen. Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.
Bei Garagen sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° sowie Flachdächer zulässig.
Bei Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

4.3 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO
Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine in braunen, rotbraunen, grauen oder anthrazit Farbe zulässig.
Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.
Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts in Regenwasser:
Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden. Es wird empfohlen, alternativ die Materialien Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffrohre zu verwenden.

4.4 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO
Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gauben form pro Gebäude zulässig. Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dachrücksteine sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dachrückschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Traufläge nicht überschreiten.

4.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO
Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

4.6 Standplätze für Abfallbehälter — § 74 (1) 1 LBO
Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

4.7 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen — § 74 (1) 3 LBO
Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.
Einfriedungen generell:
Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet werden.
Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

4.8 Stellplatznachweis — § 74 (2) 2 LBO
Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:
- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden. Der Stausraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

5. Kennzeichnung und Hinweise

5.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

vorhandene Grundstücksgrenzen

1124 — Flurstücksnummern (beispielhaft)

vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung

geplante Gebäude (Vorschlag)

5.50 — Maßlinie (beispielhaft)

5.2 Unterirdische Leitungen
Vor jeglichen Baumaßnahmen ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

5.3 Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutz(ö) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, sonstige auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baublauf zu rechnen.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.
Hinweis:
Das Planungsgebiet liegt westlich einer Fundstelle, bei welcher im Zuge von Bauarbeiten vorgeschichtliche Keramikscherben gefunden wurden. Diese deuten darauf hin, dass im Bereich des Dachweges und angrenzender Flächen mit einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG und weiteren Funden zu rechnen ist.
1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.
2. Die Erdarbeiten erfolgen im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege, der den Oberbodenabtrag begleitet.
3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.
4. Sollten archäologische Reste vorhanden sein, müssen Rettungsgrabungen vor der weiteren Bebauung stattfinden.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen (ggf. Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

5.4 Wasser- und Bodenschutz
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der in Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwenden.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.
Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.5 des rechtskräftigen Regionalplanes (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung im Sinne von § 4 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und 5 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide" (festgesetzt am 09.12.2005) wurden die Vorgaben des Regionalplanes weiter konkretisiert, so dass heute die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Leutkircher Heide" zu beachten sind (Schutzgebietszone IIIB).
Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, ent sprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen". http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2765029/Fiel~Bodenschutz-beim-Bauen.pdf. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Grundwasser
Grundwasserabsenkungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen.
Das für eine Erlaubnis gem. §10 WHG notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 80 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 in Ausnahmefällen erteilt werden.
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.

5.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren
Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren dürfen durch Reflexionen nicht zu einer Störung des Fahrverkehrs auf der Kreisstraße K7906 führen.

5.6 Außenanlagen
Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem jeweiligen Bauantrag vorzulegen.

5.7 Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte
Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Darüber hinaus befinden sich große Teile des Plangebietes in sog. „Geschützten Bereich bei HQ100".
In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt oder im „Geschützten Bereich bei HQ100" liegen, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.
Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.

5.8 Kreisstraße K7906
Entwässerung
Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und geordnet abzuführen. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.
Bepflanzung
Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zum neuen befestigten äußeren Fahrbahnrand einzuhalten.
Immissionen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der K 7906 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Landkreis an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.
Versorgungs- und Abwasserleitungen
Sofern für die Erteigung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - beiegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenbauamt einzureichen.

5.9 Abwasser
Wenn zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.
Auf Flächen denen Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.
Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.
Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 (1) WHG.I.

6. Anlagen

6.1 Begründung in der Fassung vom 24.10.2019

5.10 Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Hasenweiler-Schotter. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Dann sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten dann die Notwendigkeit und der Umfang objektbez