

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen"

Entwurf

22.05.2025



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtsgrundlagen:	3
2. Geltungsbereich:	4
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):	5
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	5
3.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	5
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):	6
3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	7
3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	8
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	9
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	9
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:	10
3. Stellplätze und Zufahrten:	10
4. Niederspannungsleitungen / Antennen:.....	10
Teil C: Hinweise	11
Teil D: Anhänge	15

Teil A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. 2024 S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26,44)

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Lageplan vom 22.05.2025

Textteil vom 22.05.2025

Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundriss, Dachaufsicht, Schnitte und Ansichten Gesamt) vom 22.05.2025 sowie

Freiraumplanung (Lageplan und Schnitte) vom 07.05.2025

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 22.05.2025 sowie der Freiraumplanung in der Fassung vom 07.05.2025 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Materialien für die Dachdeckung, die Gebäudehöhen des Vorhabens sowie die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen und die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha und befindet sich im Stadtteil "Jettenhausen" nördlich der "Pacellistraße". Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Kirche "St. Mariä Geburt" mit umliegenden Grünflächen. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 22.05.2025 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

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

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.2.1 ... die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt.
Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Firsthöhen (FH) als jeweilige Maximalwerte in Meter ü. NHN festgesetzt.
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß der höchsten Stelle der Dachkonstruktion.
- 3.2.2 ... die Grundfläche (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt
- 3.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie nicht vollflächig versiegelte Wegeverbindungen nur bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,60 überschritten werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.3.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ausschließlich Fahrradstellplätze, Sitzgelegenheiten, eine Müllsammelbox mit entsprechender Einhausung/Abschirmung, ein Brunnen, ein Schaukasten sowie Fahnenmasten zulässig.
- 3.3.3 Die im Planteil der Satzung für Stellplätze (nicht überdacht) gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Es sind Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt.

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.5.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Rad- und Fußweg) festgelegt.
- 3.5.2 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB („V“ = Verkehrsgrün) festgelegt.

3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- 3.7.1 Verkehrsgrünflächen
Verkehrsgrünflächen im öffentlichen Raum sind mit einer standortheimischen, artenreichen Kräuter- oder Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.
- 3.7.2 Außenbeleuchtung
Allgemein sind für die Außenbereichsplanung die Empfehlungen zur Begrenzung der Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf die Jagdgebiete und Flugrouten von Fledermäusen (Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8, 2019) zu berücksichtigen. So ist im Sommerhalbjahr entlang von Fußwegen entweder eine bedarfsgerechte Steuerung durch Bewegungsmelder umzusetzen, andernfalls ist die Beleuchtung während der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (Mai – August) zwei Stunden nach Sonnenuntergang abzuschalten. Die Beleuchtungsstärke der Lampen ist so niedrig wie möglich zu wählen (nicht mehr als die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke). Zudem sind voll abgeschirmte (nach unten gerichtete) Leuchten zu verwenden, welche nicht in oder über der Horizontalen abstrahlen. Eine Bodenbeleuchtung nach oben in Richtung der Bäume oder der Gebäude ist demnach nicht zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe der Außenbeleuchtung sollte höchstens bei 3,00 m über der Geländeoberkante liegen. Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2.700 K) zu verwenden.
- 3.7.3 Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen des Neubaus, sind die

entsprechenden Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach bei der Planung zu berücksichtigen (siehe Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Sempach).

3.7.4 Ökologische Baubegleitung

Da ein Vorkommen einzelner Fledermäuse an Gebäuden mit Quartierpotenzial nie mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist während der Abbrucharbeiten eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Blech-Attika ist hierfür unter Anwesenheit einer artenschutzrechtlich geschulten Fachperson entweder vorsichtig und händisch zu entfernen oder mittels Endoskop auf einzelne Tiere zu kontrollieren.

3.7.5 Bodenbeläge

Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

3.7.6 Behandlung von Niederschlagswasser (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser, das auf den Flächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist auf den jeweiligen Grundstücken weiterestgehend zu versickern und zu verdunsten (Prinzip Schwammstadt).

Das nicht verdunstete und nicht sickerefähige Niederschlagswasser, das auf den Flächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist dem öffentlichen Mischsystem zuzuleiten. Die Planung der Niederschlagswasser-Grundstücksentwässerung ist mit dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind folgende Pflanzungen vorgesehen:

3.8.1 private Baugrundstücke:

- Es sind mind. die planzeichnerisch festgesetzten Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Der Stammumfang bei Pflanzung beträgt in 1 m Höhe mind. 16-18 cm. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze aus der Pflanzliste im Anhang D zu verwenden.
- Die Pflanzungen mit variablem Standort dürfen von den planzeichnerisch festgesetzten Standorten um max. 5,00 m abweichen, sofern sie weiterhin auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen, auf dem sie festgesetzt sind.
- Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nachdem die Gebäude bezugsfertig sind zu erfolgen.

3.8.2 Herstellung der Baumscheiben

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 12 m² vorzusehen. An Standorten, an denen die

Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 8 m³ nicht unterschreiten. Die Mindestdiefe des Wurzelraums muss 1 m betragen, auch bei unterbauten Flächen.

3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die im Planteil der Satzung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Erhaltungsbindung).

- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung gemäß Pflanzliste im Anhang D zu ersetzen.
- Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis *unmittelbar* an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen im Stadtbauamt festzulegen.

Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW

Rechtsgrundlage:

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25), werden i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Im Plangebiet richten sich die zulässige Dachformen samt Dachneigungen und Dachaufbauten sowie die Dachdeckung (Materialien) nach den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 22.05.2025.

Solaranlagen sind zulässig, die Retentionsfunktion der Gründächer darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Ein Überschreiten der Dachdeckungsebene um mehr als 80 cm ist unzulässig. Es wird zudem auf die Inhalte der Begrünungssatzung der Stadt Friedrichshafen hingewiesen. PV-Module müssen einen Reihenabstand von mind. 50 cm haben. Der erforderliche Abstand zw. Unterkante PV-Modul und Oberkante Substrat beträgt 30 cm. Die Substratdicke der Dachbegrünung muss mind. 15 cm aufweisen.

Für diejenigen Bereiche der Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind alle Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Gleiches gilt für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.).

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Alle nicht überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht durch planungsrechtlich zulässige und auf die Grundflächenzahl anzurechnende Stellplätze gem. § 12 BauNVO und bzw. oder durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch als Vegetationsflächen, sprich durch Anlage als Rasenfläche und ggf. durch Bepflanzung ergänzt, anzulegen. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, sprich Schotter-, Splitt-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung, ist nicht zulässig. Die Umsetzung der gärtnerischen Anlage hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Müllbehälterstandorte sind möglichst in die Hauptgebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Es wird diesbezüglich auch auf die Inhalte der Begrünungssatzung der Stadt Friedrichshafen hingewiesen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben. Kompostierplätze sind unzulässig.

Einfriedungen sind unzulässig.

3. Stellplätze und Zufahrten:

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO i.V.m. § 37 LBO wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Stellplatzverpflichtung bzw. die Nachweispflicht für Stellplätze auf Grund des Vorhandenseins entsprechender Mobilitätskonzepte (z.B. Anbindung an den ÖPNV, Fahrradstellplätze) eingeschränkt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt wie auch bereits im Bestand vorhanden und erneut umzusetzen: 12 Stellplätze plus 3 barrierefreie Stellplätze.

4. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Teil C: Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Bau- und Anlagenschutzbereich

Das geplante Baugebiet liegt in der Nähe vom Flughafen Friedrichshafen und ist somit in dessen Bau- und Anlagenschutzbereich.

Das Referat für Luftverkehr und Luftsicherheit im Regierungspräsidium Stuttgart bittet daher darum, dass für alle zukünftigen Bauanträge im betroffenen Gebiet während der gesamten Bauphase angehört wird, um über die Auflagen bei Bautätigkeiten, Hinderniskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen; ein ortsnaher Wiedereinbau ist anzustreben. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen. Bei Bodenabgrabungen und -aufschüttungen ist eine fachgerechte Zwischenlagerung zu gewährleisten. Ober- und Rohboden ist getrennt zu lagern. Die Lagerung von Oberboden darf höchstens in Mieten von einem Meter Höhe erfolgen. Bei Zwischenlagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Geotechnik: Gemäß des Geotechnischen Gutachtens des Ing.-büro Dr. Ebel & Co. handelt es sich bei den im Gebiet anstehenden Verwitterungslehmen, Geschiebe-

lehen und Geschiebemergeln um sehr schwach bis schwach durchlässige Böden. Eine Versickerung über die anstehenden Böden scheidet somit aus. Es wird daher im Gutachten empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und verzögert an das örtliche Kanalnetz abzugeben. Die Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers ist entsprechend formuliert.

5. Kampfmittelbelastung

Auf Basis der historisch-genetischen Rekonstruktion sind rund 70% der Untersuchungsgebietes inklusive der gesamten Baufläche als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen. Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstands resultiert somit eine Einstufung der Baufläche in die Kategorie 2, d.h. es besteht zusätzlicher Erkundungsbedarf im Vorfeld von Tief- und/oder Spezialtiefbaumaßnahmen sowie geo- und abfalltechnischen Untersuchungen. D.h., um die Existenz potentieller Kampfmittel definitiv auszuschließen bzw. bei deren Auftreten entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten, sind weitergehende Untersuchungen im Vorfeld und während Baumaßnahmen erforderlich.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart weist im Zuge der Beteiligungen zum Bebauungsplan darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

6. Artenschutz

Aufgrund des Wegfalls des Quartierpotenzials wird als prophylaktische Maßnahme empfohlen, vier Fledermausflachkästen (z.B. Fledermausbretter nach Bauweise von C. Deschka (Infoblatt - Bau, Montage und Kontrolle von Fledermauskästen (525,8 KiB)) oder der Fa. Schwegler, Fledermauskasten 1FF) an den Kirchturm oder die geplanten Neubauten anzubringen. Die Maßnahme soll generell zur Aufrechterhaltung des Quartierpotenzials im Gebiet dienen.

7. Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen wie Bauschutzzaun oder Wurzelvorhang vor Beeinträchtigungen (wie z. B. Verdichtungen im Wurzelraum durch Bodenauftrag oder Materiallagerung, mechanische Schädigungen durch Baufahrzeuge und Abgrabungen oder Eintrag umweltgefährdender Stoffe) zu schützen. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Teil Landschaftspflege, Ab-

schnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

8. Städtische Baumschutzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 229 "Gemeinbedarf Kirche Jettenhausen" gilt die städtische Baumschutzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

9. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

10. Hinweise zur Klimaanpassung

Die für Baugebiete relevanten Folgen der Klimaveränderungen sind insbesondere eine Zunahme von Hitzetagen sowie häufigere und extremere Wetterereignisse wie Sturm, Starkregen und Hochwasser. Folgende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung dienen der Anpassung:

Freiflächengestaltung

- Pflanzung von beschattenden Baumarten mit ausreichend breiter Krone
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum
- Verwendung begrünter, versickerungsfähiger Beläge (optimal: Rasengittersteine, bzw. Rasenpflastersteine).
- Erhöhung des Grünflächenanteils und Erhalt bestehender Grünstrukturen
- Anordnung von Grünflächen als Blockinnenflächen
- Erhöhung der Albedo (Maß des Rückstrahlvermögens) durch Verwendung hellerer Beläge

Gebäudegestaltung

- Erhöhung der Albedo (Maß des Rückstrahlvermögens) durch hellere Oberflächen von Dächern und Fassaden (Temperaturverringerung bis zu 8°C) unter Berücksichtigung der Umgebung
- Verwendung von Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhöhung der Eigenverschattung durch gegliederte Gebäudegrundrisse und Fassaden
- Orientierung des Gebäudes und der Fenster (große Glasflächen an Ost- und Westfassaden können zu hoher Wärmeeinstrahlung im Sommer führen)
- Sonnenschutz, vor allem für große Glasflächen

- Integration passiver Kühlsysteme
11. Bei der Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen soll eine Fallenwirkung auf Insekten durch glänzende Oberflächen vermieden werden. Nach jetzigem Stand der Technik umfasst dies die Verwendung blendfreier und strukturierter Solargläser.

Teil D: Anhänge

Anhang I: Pflanzliste

Erläuterung Bedeutung:

✱ hohe Bedeutung für die Artenvielfalt

☒ stadtklimafeste Arten mit hoher Hitzeverträglichkeit

Private Grünflächen und Hausgärten

Bäume 1. Ordnung (hoch wachsende Bäume)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	reine Art, 'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen', 'Olmsted', 'Ailershausen', 'Royal Red', 'Summershade'	✱☒	alle Böden außer nasse Böden
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	reine Art	✱	anspruchsarm
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	reine Art	☒	frische bis feuchte Böden
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>	reine Art	☒	anspruchsarm
Birke	<i>Betula pendula</i>	reine Art	✱	anspruchsarm
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	reine Art	☒	anspruchsarm
Amerikanische Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>	'Skyline'	☒	frische bis feuchte Böden
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	reine Art	✱	frische bis feuchte Böden
Amerikanischer Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	In Sorten	☒	humusreich, keine nassen Böden
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	reine Art	✱☒	anspruchsarm
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	reine Art	☒	anspruchsarm
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	reine Art	✱	frische bis nasse Böden
Scharlach-Eiche	<i>Quercus coccinea</i>	reine Art	☒	frische bis trockene Böden
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	reine Art; 'Fastigiata'	✱	tiefgründige Böden
Silberweide	<i>Salix alba</i>	In Sorten	✱	frische bis nasse Böden
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	reine Art, 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'	✱	anspruchsarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		✱	frische bis feuchte Böden

Bäume 2. Ordnung (weniger hoch wachsende Bäume, max. 10-15 Meter)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Obsthochstämme			✱	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art, 'Elsrijk'	✱	anspruchsarm
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>	'Robin Hill'		anspruchsarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	reine Art, 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'	✱	anspruchsarm
Gemeiner Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>	reine Art	☉	anspruchsarm
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	reine Art, 'Louisa Lady', 'Rotterdam'		trockene Böden
Wildapfel (und auch Zierapfel)	<i>Malus sylvestris</i>		✱	frische bis feuchte Böden
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>		✱	frische bis trockene Böden
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	reine Art, Sorten z. B. 'Plena'	✱	frische bis feuchte Böden
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	reine Art	☉	anspruchsarm
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus subsp. padus</i>	'Schloss Tiefurt'	✱	frische bis feuchte Böden
Japanische Zierkirsche	<i>Prunus serrulata</i>			anspruchsarm
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana</i>	'Chanticleer'	☉	anspruchsarm
Birne	<i>Pyrus communis</i>	'Beech Hill'	☉	anspruchsarm
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	reine Art	✱	keine nassen Böden
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	reine Art	✱	frische bis feuchte Böden

Sträucher

Deutscher Name	botanisch	Bedeutung	Standort
Beerensträucher	z. B. <i>Ribes</i>	✱	sortenabhängig
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>		frische Böden
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	✱	anspruchsarm
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	✱	anspruchsarm
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Echter Rotdorn	<i>Crataegus monogyna</i> 'Pauls Scarlet'	✱	frische bis feuchte Böden

Deutzie	<i>Deutzia spec.</i>		frische bis trockene Böden
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>		frische bis feuchte Böden
Zaubernuss	<i>Hamamelis</i> × <i>intermedia</i> (in Sorten)		feuchte Böden
Strauchheibisch	<i>Hibiscus syriacus</i>		frische bis feuchte Böden
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	✱☐	frische Böden
Hortensien in Sorten	<i>Hydrangea spec.</i>		sortenabhängig
Gewöhnlicher Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	☐	trockene Böden
Japanische Kerrie	<i>Kerria japonica</i>		frische bis feuchte Böden
Perlmutterstrauch, Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>		frische bis feuchte Böden
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	✱	anspruchsaarm
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	✱	anspruchsaarm
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus spec.</i>		anspruchsaarm
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'		frische bis trockene Böden
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	✱	trockener, lockerer Boden
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i> (z. B. <i>Rosa canina</i> , <i>arvensis</i> , <i>gallica</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>agrestis</i> , <i>tomentella</i> , <i>alpina</i> , <i>coriifolia</i> , <i>villosa</i>)	✱	sortenabhängig
	<i>Salix spec.</i> Strauchweiden (<i>S. x cinerea</i> , <i>x fragilis</i> , <i>x tiandra</i> , <i>x purpurea</i> , <i>x caprea</i> , <i>x viminalis</i> , <i>x aurita</i> , <i>x elaeagnos</i> , <i>x nigricans</i>)	✱	sortenabhängig
Strauchweide			
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	✱	anspruchsaarm
Eibe	<i>Taxus baccata</i>		frische Böden
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	✱	frische bis trockene Böden
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> 'Sterile'	✱	frische bis feuchte Böden
Heckenpflanzen			
Beerensträucher		✱	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	✱	anspruchsaarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	✱	anspruchsaarm
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	✱	anspruchsaarm

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	✱	anspruchsarm
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	✱	anspruchsarm
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> in Sorten z. B. 'Schmidt'	✱	frische bis feuchte Böden
Blutjohannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i> in Sorten	✱	frische bis feuchte Böden
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>	✱	sortenabhängig
Kugelweide	<i>Salix purpurea 'Nana'</i>	✱	anspruchsarm