

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
„GÖLDERN – OST“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher. Ausgenommen sind Verkaufsflächen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte anbieten, sofern die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; unzulässig sind Betriebe des Ernährungshandwerks.

Hinweis: Die Gemeinde geht davon aus, dass eine der Betriebsfläche untergeordnete Verkaufsfläche max. 30 % der Betriebsfläche ausmacht bzw. max. 150 m² beträgt.

- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, jeweils gemäß § 1 (5) BauNVO
- Tankstellen § 1 (5) BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 1 (6) BauNVO
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen jeder Art § 1 (9) BauNVO

1.1.2 Je Gewerbebetrieb ist max. 1 Wohnung, die dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie im GE1 und GE2 die Größe von 110 m², GE3 die Größe von 200 m² nicht überschreitet und nicht in einem eigenständigen Gebäude, sondern nur innerhalb des gewerblich genutzten Gebäudes untergebracht ist.

1.1.3 Im GE3 sind zusätzlich zulässig: § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- ein Kiosk/Besucher- und Informationszentrum, insbesondere mit einer Verkaufsstelle für landwirtschaftliche Erzeugnisse und Wein und solche Erzeugnisse, die im thematischen Zusammenhang mit dem Weltkulturerbe stehen wie Andenken und Geschenkartikel sowie Toiletten, Fahrradverleih und Information
- ein Shop im Gebäude des Naturschutzzentrums mit einer Größe von max. 200 m².

1.2 Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

In den Sondergebieten sind zulässig:

1.2.1 Sondergebiet 1 (SO1):
ein Lebensmittelbetrieb im Erdgeschoss
mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²

1.2.2 Sondergebiet 2 (SO2):
ein Drogeriemarkt im Erdgeschoss
mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m²

1.2.3 In den Sondergebieten 1 und 2 sind auch zulässig:
- in den Obergeschossen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO
- Stellplätze und Einkaufswagenboxen außerhalb der zu begrünenden Flächen

Nicht zulässig sind

- Wohnungen
- Vergnügungsstätten aller Art
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen jeder Art
- weitere Einzelhandelseinrichtungen.

1.2.4 Sondergebiet 3 (SO3):

- Stellplätze
- Einkaufswagenboxen

Die im Plan dargestellte Anordnung der Stellplätze ist nicht bindend.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) § 19 BauNVO

In den Sondergebieten und im GE3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindesthöhe:

Aus Gründen der Hochwassersicherheit darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Rohdecke) nicht unter 398,50 m ü.NN liegen.

Darunter liegende Gebäudeteile sind gegen Hochwasser zu sichern.

Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze:

Die Wandhöhe (oberen Abschluss der Wand einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten) darf die Höhe von 409,50 m ü.NN nicht überschreiten.

Die Wandhöhe darf ausnahmsweise dann für den Aufbau von Sheddächern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden, wenn der geschlossene Teil für die Aufbringung von Solaranlagen verwendet wird.

Ausnahmen von der Höhe der baulichen Anlagen:

Ausnahmsweise dürfen technische Bauteile die max. zulässige Höhe um max. 2 m überschreiten, jedoch auf max. 10 % der Dachfläche.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene (GE1, GE3, SO2) bzw. als abweichende (GE2, SO1) Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Garagen und Stellplätze, Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und hinsichtlich Dachform und Farbe einheitlich zu gestalten.
Es wird empfohlen, die erforderlichen Stellplätze in Parkdecks unterzubringen zur Verringerung des Versiegelungsgrades.
- 5.2 Stellplätze dürfen nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden. Eine direkte Zufahrt zu Stellplätzen über Geh- bzw. Radwege ist unzulässig.
- 5.3 Im Gewerbegebiet darf je Grundstück max. eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 10,0 m bzw. bei getrennten Zu- und Ausfahrten in der Summe in einer Breite von max. 10,0 m angelegt werden. Bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. alle 30 m eine Zu- bzw. Ausfahrt mit einer Breite von jeweils max. 10 m angelegt werden.
Im Sondergebiet darf max. eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 11 m angelegt werden.
Für die Zu- und Ausfahrten dürfen die Verkehrsgrünflächen und die zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke mit Leitungsrechten (3 m breite Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) überbrückt werden. Die Durchlässigkeit für den Abfluss des Oberflächenwassers ist sicherzustellen.
Ausgenommen sind die Bereiche, in denen ein Zufahrtsverbot im Plan festgesetzt ist.
HINWEIS: Die Maßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen und entsprechend dem Regelprofil der Gemeinde auszuführen.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 6.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.
- 6.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke (Straßeneinmündungen) sowie die Grundstückszufahrten sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm Höhe freizuhalten.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Direkte Ein- und Ausfahrten auf die Kindlebildstraße – mit Ausnahme der Erschließungsstraßen – und auf die B 33 sind unzulässig.

Das Überfahren von öffentlichen Grünflächen ist unzulässig, ausgenommen auf Zu- und Ausfahrten gemäß Ziff. 5.3.

8. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

9.1 Im Bebauungsplan sind Flächen für Leitungsrechte (Wasser, Abwasser, Gas) zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt – LR 1.

9.2 Im Bebauungsplan sind Flächen für Leitungsrechte für den Oberflächenwasserabfluss festgesetzt – LR 2.

HINWEIS: Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

10. Beschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 a BauGB

Im Planungsgebiet dürfen zur Wärme- oder Energiegewinnung weder Schweröl- noch Feststoff-Feuerungen verwendet werden.

Abweichend von diesen Verboten dürfen zur Feuerung für die Wärme- oder Energiegewinnung folgende Feuerungsstoffe/Materialien verwendet werden:

- naturbelassenes, unbehandeltes Holz aus eigener Produktion (z.B. Restholz, Holzabfälle, Säge-Nebenprodukte),
- Holzpellets,
- Leichtöl.

Die Emission von Schwermetallen und Fluorverbindungen als Folge kontinuierlicher betrieblicher Prozesse ist wegen der toxischen Wirkungen auf empfindliche Lebensraumtypen im Natura 2000-Gebiet ausgeschlossen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 1 (9) BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m ²	
	Tageszeit	Nachtzeit
GE 1	65	50

GE 2a	65	49
Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} Flächenbezogener Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m ²	
	Tageszeit	Nachtzeit
GE 2b	65	50
GE 2c	65	52
GE 2d	65	50
GE 2e	65	53
GE 3a	65	45
GE 3b	65	45
SO	65	55



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9 (1) Nr. 20 BauGB

12.1 Retentionsflächen für Niederschlagswasser

Die Retentionsflächen weisen Mehrfachfunktionen für Natur und Landschaft auf; neben der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen sie dem Erhalt von vorhandenen Baum- und Strauchbeständen sowie der Absicherung von Flächen für Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB.

Dachwasser und gering belastetes Niederschlagswasser von Straßen, Hofflächen und sonstigen Flächen ist über begrünte Entwässerungsmulden und darunter angeordnete Drainageschichten und Leitungen an ausgewiesene Retentionsflächen abzuleiten. Dort erfolgt eine Versickerung und Verdunstung in gehölz- und schilfbestandenen Retentionsflächen:

- Die Retentionsflächen ohne Pflanzerschutz sind als Mulden anzulegen, landschaftsgerecht in das Gelände einzubinden und mit Grauweiden oder Schilfröhricht zu begrünen.
- Die Retentionsflächen mit Pflanzerschutz (PfB1-4) sind unverändert zu belassen, d.h. der Gehölzbewuchs zu erhalten und Niederschlagswasser auf der Gehölzfläche zu versickern bzw. zu verdunsten.

12.2 Installation von insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind Lichtquellen mit insektenschonender Bauart nach den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001, Geiger et al. (2007) sowie nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden:

- Untersagung von Leuchtreklame / Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligem Lichtes (violett, blau, grün),
- maximale Leuchtpunkthöhe 8 m über Grund,
- ausschließliche Verwendung staubdichter, geschlossener Lampen,
- keine Verwendung nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen,
- ausschließliche Verwendung von Lampen mit weitgehender bis vollständiger Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie vollständiger Abschirmung nach oben,
- keine Verwendung von Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter),
- Anbringung von Jalousien mit Dämmerungsschalter (Automatik) an Fenstern, die dem Gebietsrand zugewandt sind.

Hinweis: Dem Bauantrag ist ein Beleuchtungskonzept beizulegen.

12.3 Dachdeckungen

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink und Kupfer sind unzulässig.

13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.

Für die entlang den Erschließungsstraßen festgesetzten Baumstandorte gilt, dass ausnahmsweise einzelne Bäume entfallen können, sofern dies für die Zufahrten zwingend erforderlich ist. Weiterhin gilt, dass gepflanzte Bäume, Sträucher und Schilfröhricht dauerhaft zu erhalten sind.

13.1 Bepflanzung entlang der B 33

Entlang der B 33 sind Baumgruppen aus Silberweide, Bruchweide, Salweide, Stieleiche, Traubenkirsche, Esche, Silberpappel, und in den Säumen Sträucher der Artenliste 2 sowie Schilfröhricht anzupflanzen.

Pflanzgröße: bei Bäumen Stammumfang mind. 16/18 cm
bei Sträuchern mind. 100/150 cm

13.2 Bepflanzung entlang der Kindlebildstraße

Die vorhandenen Pyramidenpappeln entlang der Kindlebildstraße sind in Lücken zu ergänzen. Auf Dreiecken neben der Kindlebildstraße sind Baumgruppen aus Silberweiden, Salweide, Esche, Silberpappel, Schwarzerle sowie Schilfröhricht zu pflanzen.

Pflanzgröße: bei Bäumen Stammumfang mind. 16/18 cm

13.3 Bepflanzung entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE

Die 4 m breite Mulde entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist mit Grauweiden zu bepflanzen. Auf den Pflanzstreifen zwischen Straße und Gehweg ist eine Baumreihe mit Eschen und Unterpflanzung anzupflanzen.

Pflanzgröße: bei Bäumen Stammumfang mind. 16/18 cm

13.4 Bepflanzung des Park & Ride-Platzes

Die bestehende Bepflanzung des P+R-Platzes ist mit Platanen zu ergänzen

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18 cm.

Auf den Grünstreifen ist eine flächige Begrünung mit Schilfröhricht (Mulden) und Sträuchern gemäß Artenliste 2 anzulegen.

13.5 Zufahrt zu Park & Ride-Platz und NABU

Auf der südlichen Straßenseite der Zufahrt und auf der Südseite des NABU-Grundstückes sind Grauweidengebüsche anzupflanzen.

Die Bus-Stellplätze sowie die Stellplätze beim NABU sind auf der Nordseite mit Eschen und Sträuchern der Artenliste 2 abzapflanzen.

Pflanzgröße: bei Bäumen Stammumfang mind. 16/18 cm

13.6 zu begrünende Flächen der Baugrundstücke (Bepflanzung auf den Baugrundstücken)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken 3 m breite Schilfröhrichtstreifen anzulegen. Der Streifen darf für Zufahrten gemäß Ziff. 5.3 unterbrochen werden.

In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.

13.7 Sonstige Bepflanzung auf den Baugrundstücken**Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen**

Die Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je 8 Stellplätze ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m² mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Baumarten: gemäß Artenliste 2

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18 cm.

Durchgrünung der Baugrundstücke

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen, dabei wird der Schilfröhrichtstreifen entlang der Erschließungsstraße angerechnet.

Pro 500 m² versiegelter / überbauter Fläche ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Lagerung von Gegenständen im Bereich der Grünflächen ist unzulässig.

Pflanzenauswahl: gemäß Artenliste 2

Hinweis: Ein verbindlicher Freiflächen- und Gestaltungsplan ist im Rahmen des Bauantrages zu erstellen.

13.8 Bepflanzung Parkplatz Lebensmittelmarkt

Der Parkplatz ist mit Bäumen (Eschen) in einem mind. 2 m breiten Grünstreifen zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper und zur Beschattung der Stellplätze (mind. 1 Baum je 6 Stellplätze) zu überstellen.

Zum Schutz der Bäume sind die Grünstreifen mit einem Kantenstein als Überfahrsperrung abzugrenzen. Die Wasserführung in die Mulden ist sicherzustellen.

13.9 Dachbegrünung

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestaufbau der Substratschicht: 10 cm

Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 5

Auf eine Dachbegrünung kann nur dann verzichtet werden, wenn eine alternative, gleichwertige Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen wird oder Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Dächern aufgestellt werden.

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**Erhalt von Solitärbäumen und Baumgruppen**

Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren und gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' fachgerecht zu schützen (Absperrung durch Bauzaun) und zu versorgen.

Folgende durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- Baumgruppe aus Silberweiden, Eschen, Schwarzerlen und Pappeln mit Unterwuchs am Südwestrand des Plangebietes (pfb 1),
- Baumgruppe am Südrand des Plangebietes (pfb 2),
- Pyramidenpappeln entlang der Kindlebildstraße (pfb 3),
- Platanen am P+R-Parkplatz am Nordrand des Plangebietes (pfb 4).

II. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG**§ 9 (1a) BauGB**

Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen (auch außerhalb des Bebauungsplan-gebiets) sind als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen sowohl durch die öffentlichen Erschließungs- und Versorgungsflächen als auch die künftige Bebauung zuzuordnen. Entsprechend dem Verhältnis der von den Eingriffen betroffenen Bodenflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die Gesamtkompensation zu folgenden Anteilen den künftigen Nutzungen zugeordnet:

- Bauflächen 83,5 %
- Öffentliche Verkehrsflächen 16,5 %

Folgende externen Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen (s. **Karte 5** im Umweltbericht) :

- Maßnahme 2.1: Wallschüttung und Gehölzpflanzung am Westrand des FFH-Teilgebietes 'Göldern'
- Maßnahme 2.2: Anlage eines Retentionsteiches im Nordwestteil des FFH-Teilgebietes 'Göldern'
- Maßnahme 2.3: Anlage eines Laichgewässers für den Kammmolch im Nordostteil des FFH-Teilgebietes 'Göldern'
- Maßnahme 2.4: Rodung von lückigem Gehölzbewuchs und Wiesenansaat im zentralen Teil des FFH-Teilgebietes 'Göldern'
- Maßnahme 2.5: Anlage mehrerer Kleingewässer für Amphibien und Libellen im zentralen Teil des FFH-Teilgebietes 'Göldern'

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. Zufällige Funde**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der 400 m Höhenlinie bzw. darunter. In entsprechender topographischer Situation sind am Bodensee-Untersee Siedlungsplätze der mittleren Steinzeit (Lesefunde stammen aus näherer Umgebung des Planungsgebietes) und Siedlungen der Stein- und Bronzezeit (Pfahlbauten) bekannt. Weiterhin war das Gebiet in Zeiten mit höheren Wasserständen des Bodensees Teil desselben, so dass auch Schiffsfunde und Fischfanganlagen im Planungsgebiet nicht auszuschließen sind. Weiterhin ist mit alten Wasserstandslinien (Strandwällen) zu rechnen.

Daher ist im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit geeigneten Prüfmethoden festzustellen, ob entsprechende Fundstellen im Planungsgebiet liegen. Als geeignetes Verfahren haben sich in der Vergangenheit Baggersondagen bewährt. Das genaue Vorgehen (Dichte und Tiefe der Baggergräben) ist mit dem Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie des LAD-RPS (78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 Ansprechpartner Dr. Bodo Dieckmann, Tel. 07735-93777-123) abzustimmen. Die fachliche Begutachtung dieser vom Vorhabensträger zu finanzierenden Aufschlüsse im Rahmen der UVP durch Personal der Arbeitsstelle Hemmenhofen kann zugesagt werden. Eine endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der genannten Untersuchungsergebnisse erfolgen.

Die Baggersondagen sollen im Vorfeld der Erschließung des Gebietes durchgeführt werden. Durch die Zusammenlegung der Baggersondagen mit der Erschließung sollen Kosten gespart werden.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per eMail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Anbau an klassifizierter Strasse

Das Baugebiet wird an bestehenden klassifizierten Straßen errichtet. Der Straßenbau- lastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

3. Altlasten/Baugrund

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Ablagerung im Altlastenkataster enthalten. Die ursprünglich vorhandenen Streuwiesen sind flächig mit Erdaushub und Bauschutt (Holz-, Beton-, Ziegel-, Asphaltbruchstücke) aufgefüllt worden. Die Auffüllhöhe beträgt etwa 1,5 - 4 m. Das Ursprungsgelände ist nur noch auf einer kleinen Restfläche am Südrand neben der B 33 vorhanden (Teilfläche von Flst. Nr. 8489). Wegen der Altlasten-Problematik sollte Erdaushub im Plangebiet möglichst weitgehend vermieden werden. Der Verzicht auf Unterkellerung und eine geländeangepasste Lage von Erschließung, Bebauung und Stellplätzen wird empfohlen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten wird wegen des inhomogenen Baugrundes und der damit zusammenhängenden Setzungsproblematik eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zur Feststellung des Grundwasserspiegels werden objektbezogene Baugrund- und Gründungsuntersuchungen empfohlen. Aufgrund der unterschiedlichen Auffüllmaterialien ist mit kleinräumig wechselndem Grundwasservorkommen zu rechnen, die außerdem von den Seewasserständen beeinflusst werden. Auch wegen höherer Grundwasserstände bei Seehochwasser sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden.

4. Grundwasserschutz - Unterkellerung

Infolge des in den Auffüllungen und dem darunter liegenden Schnecklisand auftretenden Grund- und Schichtwassers wird empfohlen, Unterkellerungen als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Gebäude sind auftriebssicher herzustellen. Bauen im Grundwasserbereich bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, für eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eventuell geplante Bohrungen zur Erstellung der Gründungen sind dem Landratsamt Konstanz anzuzeigen.

Es wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit und evtl. vorhandener archäologischer Bodenfunde empfohlen, die Gebäude nicht zu unterkellern. Sofern doch eine Unterkellerung vorgenommen wird, ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde hinzuzuziehen.

5. GVS-Leitungen

Für die GVS-Bodenseeleitung DN 200 ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen mit einer Breite von 8,00 m (je 4,00 m beiderseits der Rohrachse) eingetragen.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitungen und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Contai-

ner, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig. Alle baulichen Maßnahmen im Schutzstreifen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen."

Baumanpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschpflanzungen frei gehalten wird.

Bei der Errichtung von Kfz-Stellplätzen, die in den Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen hineinragen, ist eine Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht notwendig.

Geplante Kreuzungen von Fremdleitungen mit den GVS-Anlagen sind nach Möglichkeit im rechten Winkel, das heißt auf kürzestem Wege auszuführen. Der lichte Abstand zu den GVS-Anlagen muss grundsätzlich 0,40 m betragen.

6. Bahnbetrieb

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Reichenau, den 26.05.2014 / 02.12.2014

Pflanzenliste
zum Bebauungsplan „Göldern-Ost“

Vorbemerkung Aus umweltfachlicher Sicht sind zur Eingrünung und Gestaltung des Gewerbegebietes 'Göldern-Ost' standortgemäße heimische Pflanzenarten zu verwenden.
Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten lassen sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum herleiten.

Vorschlagslisten

Artenliste 1 **Baumpflanzungen entlang der L 221 / Kindlebildstraße**
Zur Ergänzung des bestehenden Alleebestandes beidseits der L 221 kommt nur die **Pyramidenpappel** in Frage, da die vorhandene Reihe aus Pyramidenpappeln ein geschütztes Ensemble darstellt (Teil der deutschen Alleinstraße, die mit Pyramidenpappeln bis zur Insel Reichenau führt).

Artenliste 2 **Verwendungsschwerpunkt : äußere Eingrünung des Gewerbegebietes sowie im Bereich von Grünflächen :**

Bäume :

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher :

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 3 **Verwendungsschwerpunkt: Baumpflanzung im Bereich der Parkplätze**
Fraxinus excelsior Esche
Platanus acerifolia Platane (da als Bestand am P+R-Parkplatz vorhanden).

Artenliste 4

Verwendungsschwerpunkt: Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Clematis spec.	Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Jelängerjelieber
- z.B. Lonicera periclymenum - Geißblatt	
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Wilder Wein	
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein	

Artenliste 5

Verwendungsschwerpunkt: extensive Dachbegrünung

Arten für Extensivbegrünungen vom Typ 'Sedum - Gras-Kraut-Begrünungen' und vom Typ 'Sedum - Moos-Kraut-Begrünungen' im Sinne der 'Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Ausgabe 2002' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).

Sukkulente :

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album - Sorten	Weißer Fetthenne
Sedum spurium - Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne

Gräser :

Carex humilis	Erdsegge
Festuca ovina spec.	Schaf-Schwingel
Poa compressa	Platthalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	Schmalblättrige Wiesenrispe

Kräuter :

Arenaria serpyllifolia	Sandkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella Kleines	Habichtskraut
Potentilla verna Frühlings	Fingerkraut
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus serpyllum	Thymian