

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

„Quartier am Remishof West“

Textteil

Entwurf

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten/ VEP

B 1. Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan teilt sich in zwei Bereiche auf:

Teilbereich A

Der Teilbereich A entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 30.09.2025.

Teilbereich B

Der Teilbereich B umfasst Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (öffentliche Verkehrsfläche), die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (Teilbereich A+B) ist in der Planzeichnung vom 30.09.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

B 2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden sämtliche bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs ungültig.

B 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros MBPK in Zusammenarbeit mit AG Freiraum vom 30.09.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

Plannummer 01: Lageplan und Freianlagenplan mit Dachaufsicht

Plannummer 06: Grundriss EG 1.OG

Plannummer 07: Grundriss 2.OG +UG/TG

Plannummer 08: Ansicht und Schnitt

C Festsetzungen Teilbereich A

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 30.09.2025

C 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt mit Bäckereifiliale und Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 m² (bestehend aus einem Verkaufsraum mit Bäckereifiliale und Café von 1.800 m², zuzüglich einer Fläche von 400 m² Mall und Windfang) mit folgendem Sortiment:
 - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung),
 - sonstige Waren nur als Randsortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² mit folgendem Sortiment:
 - Körperpflege, Kosmetik, Hygieneartikel, Badzubehör, Parfümerie sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel,
 - sonstige Waren nur als Randsortiment bis maximal 10% der Verkaufsfläche.
- Wohnungen ab dem 1. OG,
- Räume für freie Berufe ab dem 1. OG,
- Gewerbe- und Büronutzung ab dem 1.OG die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ab dem 1.OG,
- den vorgenannten Nutzungen dienende Gebäude, oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Werbeanlagen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

C 2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbA_{1,2}) werden in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (HbA₁):

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der HbA₁ sind zulässig durch:

- technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 2,00 m, wenn sie mindestens um ihre eigene Höhe von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind.
- Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser) bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Höhe baulicher Anlagen (HbA₂):

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer.

C 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und durch Eingangsüberdachungen, wenn diese eine Tiefe von 1,50 m und eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten.

Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, wenn diese eine Tiefe von 2,50 m und eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten.

C 4. Garagen, Offene Stellplätze und Nebenlagen

Garagen, Offene Stellplätze

Oberirdische Garagen (GA) und offene Stellplätze sind unzulässig.

Nebenanlagen

Offene und überdachte Fahrradstellplätze, und Energieversorgungsanlagen (Trafostationen), Überdachungen sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen (NA) zulässig.

C 5. Verkehrsflächen

C 5.1 Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (Kfz) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

C 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

C 6.1 Maßnahme 1 – M1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlags- und das Schmutzwasser ist getrennt abzuleiten.

Eine Ableitung von Niederschlagsabflüssen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Das anfallende Niederschlagswasser des Teilbereichs A ist mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs entlang der Dietrich-Bonhöffer-Straße gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal in der Bruderhofstraße abzuleiten.

Der für die Bemessung der Rückhalteeinrichtung maßgebende maximal zulässige Drosselabfluss bemisst sich auf $Q_{DR} = 75 \text{ l/s}$. Das erforderliche Rückhaltvolumen ist auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen.

C 6.2 Maßnahme 2 – M2 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und ausfahrt sind Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

C 6.3 Maßnahme 3 – M3 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und reflexionsarmer Photovoltaik-Module

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden.

Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen (dem neusten

Stand der Technik entsprechend) zu verwenden. Auch zugehörige Konstruktionselemente/Halterungen sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

Hinweis:

Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel).

C 6.4 Maßnahme 4 – M4 Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind ab dem 1. OG zu vermeiden. Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten. Große Glasflächen (Fenster ab 3 m²) und andere transparente Flächen (z.B. Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwände, Bushaltestellen) sind durch technische Maßnahmen so aufzubereiten, dass diese für Vögel wahrnehmbar sind.

Hinweis:

Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen (vgl. Rössler et al. 2022 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage, oder www.vogelglas.info).

C 7. Mit Rechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu belasten:

Auskragung (AK) In den mit -AK- gekennzeichneten Bereichen ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m ab Höhenlage des Geländes einzuhalten.

Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

C 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

C 8.1 PFG 1 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (extensiv)

Innerhalb der mit PFG 1 festgesetzten Bereiche (Baufenster) sind die Dachflächen der obersten Geschosse von Hauptgebäuden auf mindestens 70 % der Brutto-Dachfläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 10 cm betragen. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (Ansaatstärke ca. 2 g/m²).

Solaranlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Sie sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

C 8.2 PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (intensiv)

Innerhalb der mit PFG 2 festgesetzten Bereiche (Baufenster) sind Flachdächer intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Erde in mindestens 60 cm Mächtigkeit zu überdecken und

zu begrünen (Rasen, Stauden/Gräser, Gehölze). In Bereichen, in denen Großsträucher oder Kleinbäume gepflanzt werden, muss die Erdüberdeckung mindestens 1,00 m mächtig sein.

C 8.3 PFG 3 - Pflanzgebot für Einzelgehölze

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind standortgerechte, klimaangepasste Bäume gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Abweichungen des Pflanzstandortes gegenüber dem Planeintrag sind bis zu 6,00 m zulässig. Für alle Baum-pflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (siehe Pflanzlisten im Anhang) anzupflanzen ist.

C 9. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quartier am Remishof West“ vom 30.09.2025 entsprechend gekennzeichneten Bereichen gilt bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden folgendes:

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Hinweis:

In Karte 6 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Büro Heine+Jud 30.07.2025, sowie unter F 9. des Textteils zum Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 dargestellt.

L2 - Lüftungseinrichtungen

Bei den im VEP mit **L2** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind bei in den für das Schlafen genutzten Räumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit der Schlafraum über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden kann.

L3 – Außenwohnbereiche

Bei den im VEP mit **L3** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm bei den Außenwohnbereichen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) Schallschutzmaßnahmen ((teil-)verglaste Balkone/ Loggien (z.B. öffenbare Vollverglasung), Wintergärten oder abschirmende Elemente in Gärten) zu ergreifen.

Hinweise zu L1 – L3:

Nachweis Baugenehmigungsverfahren

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Pegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

Hinweis Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen zu den üblichen Öffnungszeiten im Fachbereich Bauen, Abteilung Stadtplanung, 1.OG, Zimmer 103-105 sowie 141-144, Hohgarten 2 (Rathaus), 78224 Singen (Hohentwiel) eingesehen werden. Die genannte DIN kann ebenfalls über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

D Örtliche Bauvorschriften Teilbereich A

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

D 1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

D 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur als einzelne Buchstaben und Zeichen sowie Logos zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht sowie Fremdwerbung.

Hinweis:

Die Ausgestaltung (Größe, Materialien, Beleuchtung, Anbringung) richtet sich nach den im Durchführungsvertrag festgelegten Regelungen.

D 3. Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Freiflächen auf den bebauten Grundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.

D 4. Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es gelten die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem dazugehörigen Außenanlagenplan

D 5. Restmüll- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind nur innerhalb der Hauptbaukörper zulässig.

E. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen Teilbereich B

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

E 1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

E 1.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

E 1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

M-Mischverkehrsfläche

Die Fläche dient dem Gehen und Fahren.

MA-Markplatzbereich

Die Fläche dient dem Gehen. Markplatz mit besonderer Gestaltung.

E 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

E 2.1 PFG 4 - Pflanzgebot für Einzelgehölze

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind standortgerechte, klimaangepasste Bäume gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Abweichungen des Pflanzstandortes gegenüber dem Planeintrag sind bis zu 6,00 m zulässig. Für alle Baum-pflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (siehe Pflanzlisten im Anhang) anzupflanzen ist.

F Hinweise

F 1. Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

F 2. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Konstanz, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

F 3. Artenschutz

Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode

Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig (vgl. auch § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Es wird empfohlen, an den zu erhaltenden Bäumen sowie an den im Geltungsbereich neu entstehenden Gebäuden Vogelnistkästen für unterschiedliche Arten anzubringen (z.B. Mischung von Nischenbrüter- und Höhlenbrüter-Kästen mit 28 mm, 32 mm und 45 mm großer Einflugöffnung sowie Turmfalkenkästen). Die Nisthilfen sollten sich in mind. 2 m Höhe befinden und gleichmäßig über die Fläche verteilt werden.

Zur Förderung von Fledermäusen wird empfohlen, an den im Geltungsbereich neu entstehenden Gebäuden vorgefertigte Fassadenkästen und Wandsysteme (z.B. Firmen Schwegler oder Hasselfeldt) vorzusehen, die direkt beim Bau in die Gebäudewand integriert werden können. Besonders geeignet hierfür sind Gebäude in Randlage oder benachbart zu größeren Grünflächen. Die Fassadenquartiere sollten ab einer Höhe von 3 m bis knapp unterhalb des Daches mit variabler Exposition (Bevorzugung von Süd und Ost) angebracht werden. Sie sollten nicht von Außenbeleuchtungen in räumlicher Nähe erhellt werden.

F 4. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Knochen, Metallgegenstände) und Befunde (Mauerreste, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen (Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen; alternativ: Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Dabei ist gegebenenfalls mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen. Ordnungswidrigkeiten können mit hohen Geldbußen geahndet werden. Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

F 5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden. Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

F 6. Entwässerung

Anfallendes Dachflächenwasser und anderes Oberflächenwasser sind getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten. Bei der Ausarbeitung des Entwässerungsgesuchs sind die Anschlussvorgaben der öffentlichen Entwässerungsanlage sowie die derzeit gültige Abwassersatzung der Stadt Singen zu beachten.

F 7. Gewässerschutz

Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Mit Gefahrenstoffen und Abfall ist nach den einschlägigen Fachnormen umzugehen.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sollten vermieden werden.

Lage im Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet WSG TG Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried, Singen, WSG-Nr-Amt 335064, in der Wasserschutzzone III und IIIA.

Die in der jeweils aktuellen Rechtsverordnung festgestellten Schutzbestimmungen und die jeweils gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

F 8. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die erforderlichen verbleibenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof West“ werden außerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Ausgleichsmaßnahme

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren festgelegt.

F 9. Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018: Maßgebliche Außenlärmpegel

In Karte 6 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Büro Heine+Jud 30.07.2025, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 dargestellt.

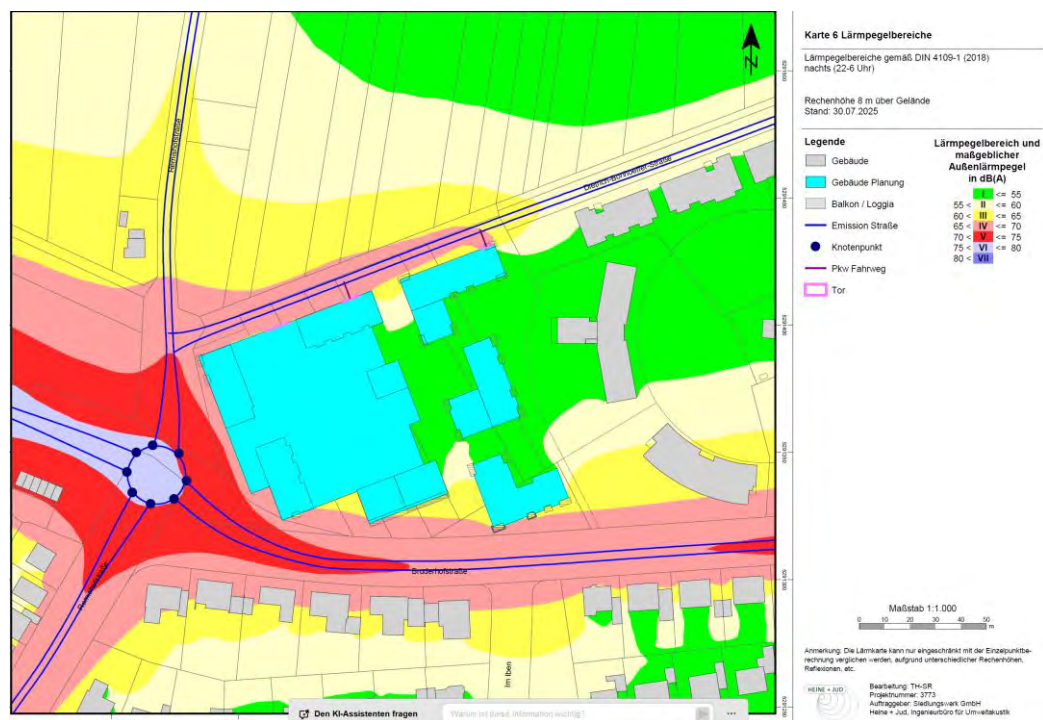


Abbildung 1: Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018, Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Büro Heine+Jud 30.06.2025

F 10. Pflanzenliste

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölzarten gemäß der Pflanzlisten I und II zu verwenden.

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Wuchsklasse I:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, Höhe 300-400 cm
Wuchsklasse II oder III:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Höhe 250-350 cm
Obstbäume	Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm
Sträucher	2 x verpflanzt, Höhe mind. 125–150 cm

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind von Versiegelung freizuhalten, mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und vollständig zu begrünen. Sie müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² sowie eine Mindestdiefe von 1 m aufweisen. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster) vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 12 m³ nicht unterschreiten. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

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

Pflanzliste I: Bäume

Bäume der Wuchsklasse I (Endwuchshöhe in der Regel >20 m)

Juglans nigra	Schwarznuss
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'

Bäume der Wuchsklasse II (Endwuchshöhe in der Regel 10-20 m)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk', Sorte mit geradem Wuchs
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer platanoides in Sorten (z.B. 'Allershausen', 'Farlakes Green')	Spitz-Ahorn, kleiner bleibende Sorten
Carpinus betulus, auch in Sorten	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baum-Hasel

<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn, rotblühende Sorte des Weißdorns
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'	Rot-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Moraine'	Amberbaum, kleiner bleibende Sorte
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pterocarya rhoifolia</i> 'Kyoto Convention' bzw. 'Bokravention'	Japanische Flügelnuss, Sorte mit schlanker Krone
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'	Stadt-Linde
<i>Ulmus hollandica</i> 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme

Bäume der Wuchsklasse III (Endwuchshöhe in der Regel <10 m)

<i>Amelanchier laevis</i>	Felsenbirne (als Hochstamm)
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche (als Hoch- stamm)
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Parrotia persica</i>	Persischer Eisenholzbaum
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere, kleiner und schma- ler bleibende Sorte
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus commixta</i> 'Dodong'	Mehlbeere 'Dodong'

Zusätzlich im Bereich von Wiesenflächen (d.h. außerhalb befestigter Bereiche):
regionaltypische Obstbäume als Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m
Höhe)

Pflanzliste II: Sträucher als Solitär und für freiwachsende Hecken

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Erläuterung:

Etliche heimische Straucharten weisen giftige Teile auf und sind daher für Kin-
derspielplätze ungeeignet (nachfolgend mit einem * Stern markiert). Sofern Grün-
flächen explizit als Spielplatz gestaltet werden, dann sollte auf diese Arten ver-
zichtet. In diesen Fällen können ergänzend Obstgehölze (z.B. Johannisbeeren)
oder etablierte Blütengehölze wie *Amelanchier lamarckii*, *Deutzia spec.*, *Hama-
melis x intermedia*, *Philadelphus spec.*, *Staphylea pinnata*, *Syringa vulgaris*, *Wei-
gela spec.* usw. verwendet werden.

Sträucher für mittlere Standorte

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> *	Blutroter Hartriegel*
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Rote Heckenkirsche*

Rosa multiflora	Vielblütige Rose (nur wenig bedornt)
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball*

Sträucher für Feuchtstandorte (z.B. Retentionsmulden)

Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus*	Faulbaum*
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball*

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Singen
Stuttgart, den 30.09.2025

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)