

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

„Quartier am Remishof Ost“

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 3. 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 6 des Gesetzes vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten/ VEP

B 1. Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan teilt sich gemäß Planteil in zwei Bereiche auf:

Teilbereich A

Der Teilbereich A entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 05.05.2026.

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 05.05.2026 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 05.05.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

C Festsetzungen Teilbereich A

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 05.05.2026

C 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohnungen,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ab dem 1.OG,
- Räume für freie Berufe nur ab dem 1. OG,
- den vorgenannten Nutzungen dienende Gebäude, Anlagen, oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze,
- Trafostation.

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

C 2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbA) werden in Metern (m) über NN im neuen Höhensystem entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (HbA):

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der HbA sind zulässig durch:

- technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie, Masten) 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.

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, Tiefgaragen und Nebenlagen

Garagen

Oberirdische Garagen (GA) sind unzulässig.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig.

Tiefgaragen und Nebenanlagen

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

C 5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

QA-Quartiersplatz

Fläche mit besonderer Gestaltung. Die Fläche des Quartiersplatzes dient dem Gehen und Aufenthalt.

C 6. Verkehrsflächen

C 6.1 Ein- und Ausfahrt

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

C 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

C 7.1 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 und der Bebauung entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal in der Bruderhofstraße abzuleiten.

Der für die Bemessung der Rückhalteeinrichtung maßgebende maximal zulässige Drosselabfluss bemisst sich auf $Q_{DR} = 35 \text{ l/s}$. Das erforderliche Rückhaltvolumen ist auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen.

C 7.2 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 7.3 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.

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

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).

C 7.4 Maßnahme 4 – M4 Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen

Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten.

Transparente oder spiegelnde Fenster sowie Glasflächen ab 3 m² oder ähnliche Oberflächen z. B. aus Metall sind gegen Vogelschlag auszurüsten. Das trifft auf Gebäude und Bauten aller Art zu. Auch auf Wintergärten, Brüstungen, Wind- / Lärmschutzwände, Unterstände, Glasverbindungsgänge und ähnliche Strukturen.

Glasflächen sind entweder mit hochwirksamen getesteten Vogelschutzmarkierungen zu versehen oder durch Materialien zu ersetzen, die für Vögel sichtbar sind. Dazu zählen z. B. geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, bedrucktes Glas, Kathedralglas, Milchglas mit matter Außenfläche, Glasbausteine oder Stegplatten.

Allgemeine Hinweise:

Hochwirksame Markierungen sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach oder Prüfberichten auf der Internetseite der Wiener Umweltschutzwirtschaft zu entnehmen. Auch bauliche Maßnahmen wie z. B. ein außenliegender Sonnenschutz verhindern Vogelschlag, wenn die Verschattungselemente einen Maximalabstand von 10 cm nicht überschreiten. Bei größeren Zwischenräumen sind dahinterliegende Scheiben zusätzlich mit hochwirksamen Vogelschutzmarkierungen auszustatten, ebenso bei Sonnenschutz der nicht permanent ausgefahren oder nicht feststehend installiert ist.

Stark spiegelndes Glas (Sonnenschutzglas, Sonnenschutzfolie) sowie andere stark spiegelnde Materialien sind grundsätzlich zu vermeiden.

Reflexionsarmes Glas (bis 15 %) ist erwünscht, bietet allein jedoch keinen ausreichenden Schutz vor Vogelschlag. Auch UV-Vogelschutzglas, UV-Aufkleber, Birdpen o. ä. schützen nicht ausreichend vor Vogelschlag.

Farbiges, getöntes oder eingefärbtes Glas ist für Vögel ebenfalls nicht sichtbar. Auf das Tötungs- und Verletzungsverbot wildlebender Vögel gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

C 8. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

C 8.1 PFB – Pflanzbindung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch die Pflanzung gleichwertiger Bäume zu ersetzen.

Hinweis:

Bei Durchführung von Bauarbeiten sind der Trauf- und Wurzelbereich der Bäume zu schützen; die Vorgaben der DIN 18920 und R SBB 2023 in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

C 8.1 PFG 1 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

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, die Begrünung ist 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 und Erdüberdeckung von Tiefgaragen**
Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs mit kulturfähigem Bodenmaterial und/oder Substrat von mindestens 60 cm Stärke abzudecken und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und/oder Substrats mindestens 1,00 m betragen. Hiervon sind Wege, Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Flächen für technische Aufbauten ausgenommen.

In den Randbereichen der Tiefgaragen sind technisch bedingte geringere Substrathöhen zulässig.

- 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 Baumpflanzungen 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 Ost“ vom 05.05.2026 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 10. 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.

Hinweise zu L1 – L2:

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 der Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend Einschrieb in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Flachdach (FD) zu errichten.

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

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur als einzelne Buchstaben und Zeichen sowie Logos zulässig und dürfen höchstens 0,60 m hoch und 4,50 m breit sein. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Brüstungsoberkante im ersten Obergeschoss zulässig.

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

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.

D 6. Tiefe der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Baugrenzen 3,50 m.

D 7. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird herabgesetzt:
Bei der Errichtung von Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus (Landeswohnraumförderungsprogramms) sind je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze herzustellen.

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. Anlieferungen sind zulässig.

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 Baumpflanzungen 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. Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die erforderlichen verbleibenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ werden außerhalb des Geltungsbereichs als Ökokonto-Maßnahme erbracht.

Maßnahmen für den Teilbereich A (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Es werden 600 Ökopunkte der Maßnahme „Pflanzung von 15 Laubbäumen entlang der Bruderhofstraße und Remishofstraße“, Fl.-Nrn. 437 und 12676, Gemarkung Singen, umgesetzt 2011, für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Es werden 16.632 Ökopunkten von der Maßnahme "Rückbau Staustufe Haselmoosgraben/Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Gewässers", Gemarkung Überlingen am Ried auf Fl.-Nrn. 1772, umgesetzt 2024 für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Singen für den Teilbereich B

Es werden 41.027 Ökopunkte von der Maßnahme Az. 335.02.250 (Entwicklung artenreichen Grünlands auf Fl.-Nr. 577 Gmkg. Bittelbrunn) für das Bebauungsplanverfahren „Quartier am Remishof Ost“ beansprucht.

Die Maßnahme wird im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrags gesichert.

F 3. 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 4. 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.

Verbot von Schotterflächen

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW

Einfriedungen

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

F 5. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt ein archäologisches Bodendenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Erdarbeiten sind frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, T. +49 7731 6-1229 oder +49 171 366-1323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen.

Werden beim Abtrag des Oberbodens weitere archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, T. +49 761 208-3580, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 DSchG sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

F 6. 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 7. 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 8. 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 sowie in der Nähe „Tiefbrunnen II Nord“

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

F 9. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur

Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

F 10. 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.

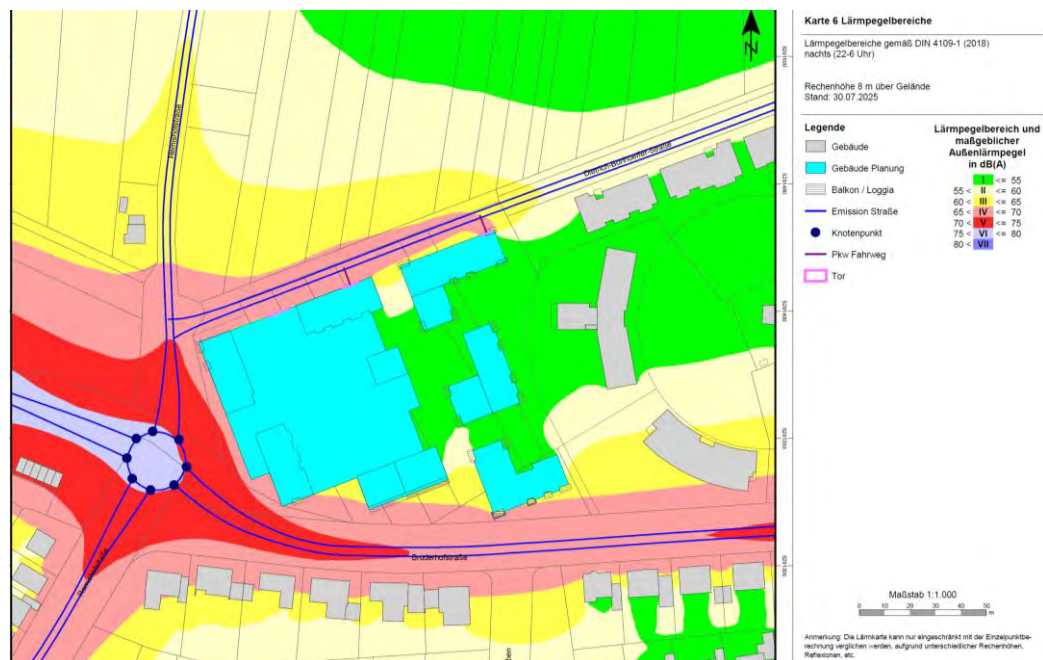


Abbildung 1: Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018, Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Büro Heine+Jud 30.06.2025

F 11. 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, wurzelnackt, Stammhöhe mind. 180 cm
Sträucher	2 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm

Die Bäume sind mit Pfahl und Anbindung zu pflanzen. Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind von Versiegelung freizuhalten, mit durchwurzelnbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und vollständig zu begrünen. Sie müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe von 1 m

aufweisen. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasser-durchlässige 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)

Liriodendron tulipifera	Tulpen-Baum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
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
Acer freemanii 'Autumn Blaze'	Herbst-Flammen-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer platanoides in Sorten, z.B. 'Allershausen', 'Cleveland', 'Farlake's Green'	Spitz-Ahorn, kleiner bleibende Sorten
Carpinus betulus, auch in Sorten	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus columna	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Moraine' oder 'Slender Silhouette'	Amberbaum, kleiner bleibende Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
terocarya rhoifolia 'Kyoto Convention' bzw. 'Bokravention'	Japanische Flügelnuss, Sorte mit schlanker Krone
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadt-Linde
Ulmus hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme
Zelkova serrata 'Green Vase'	Japanische Zelkove 'Green Vase'

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

melanchier laevis	Felsenbirne (als Hochstamm)
Cornus mas	Kornelkirsche (als Hochstamm)
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus 'Louisa Lady'	Blumenesche 'Louisa Lady'
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Mespilus germanica	Mispel
Parrotia persica Persischer	Eisenholzbaum
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere, kleiner und schmaler bleibende Sorte
Sorbus commixta 'Dodong'	Mehlbeere, Sorte mit schöner Herbstfärbung

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 Kinderspielplätze ungeeignet (nachfolgend mit einem * Stern markiert). Sofern Grünflächen explizit als Spielplatz gestaltet werden, dann sollte auf diese Arten verzichtet werden. In diesen Fällen können ergänzend Obstgehölze (z.B. Johannisbeeren) oder etablierte Blütengehölze wie Amelanchier lamarckii, Deutzia spec., Hamamelis x intermedia, Philadelphus spec., Staphylea pinnata, Syringa vulgaris, Weigela spec. usw. verwendet werden.

Sträucher für mittlere Standorte

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare*	Liguster*
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche*
Rosa multiflora	Vielblütige Rose (nur wenig bedornt)
Sambucus nigra	Schwarzer 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
Salix triandra
Salix viminalis
Viburnum opulus*

Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Gewöhnlicher Schneeball*

Sträucher für mittlere Standorte
Aronia melanocarpa 'Viking'

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea*
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare*
Lonicera xylosteum*
Rosa multiflora

Pflaumenblättrige Apfelbeere
'Viking'
Hainbuche
Kornelkirsche
Blutroter Hartriegel*
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster*
Rote Heckenkirsche*
Vielblütige Rose (nur wenig
bedornt)
Roter Holunder
Wolliger Schneeball*

Sambucus racemosa
Viburnum lantana*

Sträucher für Feuchtstandorte (z.B. Retentionsmulden)

Euonymus europaeus*
Frangula alnus*
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix rosmarinifolia
Salix rubens
Salix triandra
Salix viminalis
Viburnum opulus*

Pfaffenhütchen*
Faulbaum*
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Rosmarin-Weide
Fahl-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Gewöhnlicher Schneeball*

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Singen
Stuttgart, den 05.05.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)