

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

12. April 2012

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	4
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO).....	5
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	6
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	6
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	7
3.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	7
3.8 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
3.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	8
3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	8
3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	11
3.13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	11
3.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	11
3.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	12
3.16 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	12
3.17 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	12
 Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	 13
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
1.1 Dächer / Dacheindeckungen.....	13
1.2 Fassaden / Wandöffnungen.....	13
1.3 Technische Geräte	14
2. Niederspannungsleitungen / Antennen	14
3. Werbeanlagen.....	14
4. Geringere Tiefen für Abstandsflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO.....	16
 Teil C: Hinweise	 17

Teil A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 14.12.2004
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 04.06.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ befindet sich südlich des Bahngeländes zwischen Metz- und Eckenerstraße. Folgende Flurstücke der Flur Friedrichshafen werden erfasst:

60 (Teilfläche Metzstraße), 60/1, 62, 63, 65, 70 (Teilfläche Eckenerstraße), 82, 83, 84, 86, 87, 87/1, 2269 und 2269/1.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 10.04.2012 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- (1) Wohnnutzungen i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 Abs. 7 BauNVO nur in den Obergeschossen zulässig.
- (2) Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- (3) Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- (4) Von den erlaubten Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Spielhallen, Wettbüros und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Dies gilt auch nach § 1 Abs. 6 BauNVO für die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

3.1.2 **Kerngebiet (MK)** nach § 7 BauNVO

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

- (1) Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies gilt auch nach § 1 Abs. 6 BauNVO für die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.
- (2) Wohnnutzungen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 6+7 BauNVO sowie § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 7 BauNVO nur in den Obergeschossen zulässig.
- (3) Von den erlaubten Vergnügungsstätten i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Spielhallen, Wettbüros und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) der baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Flächen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Überbauungen der Gehwege entlang Metz- und Eckenerstraße sind nicht Bestandteil der Grundfläche (GR) gem. Planeintrag.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) sind die Grundflächen von baulichen Anlagen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen.
- (3) Die zulässige Grundfläche (GR) darf für untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser/ Eingangsbereiche) bis zu 2 % überschritten werden. Davon ausgenommen sind die geforderten Überbauungen entlang der Metz- und der Eckenerstraße.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- (1) Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH der Eingangsebene/ Rohfußboden und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Die Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist bei Flachdächern die Schnittlinie der lotrechten Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der abschließenden Dachhaut. Bei Flachdächern bis 3° Dachneigung ist es die Schnittlinie der lotrechten Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Rohkonstruktion der Dachhaut des Traufpunktes.
- (3) Eine Attika ist bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig – bis zu einer Höhe 1,10 m ab OK Terrassenboden, wenn sie als Absturzsicherung ausgebildet wird.
- (4) Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit keine luftfahrtrechtlichen Belange entgegenstehen. Diese müssen mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante des Geschosses zurückgesetzt angeordnet sein, auf dem sie montiert werden.
- (5) Für Anbauten an das Bestandsgebäude im MK (Eckenerstraße 3) sind Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB für Überschreitungen der Gebäudehöhen (GH) zulässig, insoweit sie sich aus der Anpassung der Geschossebenen des Bestandsgebäudes an die der Anbauten herleiten lassen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.3.1 ... die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „o“).
- 3.3.2 ... eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“), bei der Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden dürfen, dabei jedoch einen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.4.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 3.4.2 ... entlang der Baugrenzen die Überschreitung für untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Balkone) im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.3 ... entlang der Baulinie im Bereich der Planstraße die Überschreitung für untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Balkone) im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.4 ... entlang der Baulinien im Bereich der Metz- und Eckenerstraße der Rücksprung für Eingangsbereiche im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.5 ... entlang der Baulinien entlang der Metz- und der Eckenerstraße die Überschreitung für Überbauungen nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig (siehe auch Teil B, Nr. 1.2.3).
- 3.4.6 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze (überdacht / nicht überdacht) und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.4.7 Auf Flachdächern ist eine Fläche bis zu 1/3 als Dachterrasse ausnahmsweise zulässig, insofern sie als Dachgarten gestaltet wird. Davon ausgenommen sind die Dächer der Staffelgeschosse.
- 3.4.8 Im MI ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Zur Planstraße ist jeweils ein Rücksprung von mindestens 1,50 m von der Baugrenze einzuhalten. Darüber hinaus darf das Staffelgeschoss nur mit 80 % der darunter liegenden Bruttogeschossfläche bebaut werden.

- 3.4.9 Der Durchgang mit einer lichten Durchgangshöhe von 3,50 m und einer Gesamthöhe von 15,20 m (OK Dachhaut) kann im EG ausnahmsweise verglast werden.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.5.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgelegt.
- 3.5.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen „Gehweg“ festgelegt.
- 3.5.3 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt.
- 3.5.4 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger-/ Radfahrerbereich“ festgelegt. Da der Übergang zum verkehrsberuhigten Bereich in der Örtlichkeit nicht genau definiert werden kann, ist eine Überschneidung der Flächen 3.5.3 und 3.5.4 zum Befahren zulässig.
- 3.5.5 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze für Schwerbehinderte mit Parkausweis“ festgelegt.
- 3.5.6 ... die privaten Verkehrsflächen festgelegt. Diese dient als Rampenzufahrt ausschließlich zur Erschließung der Tiefgarage.
- 3.5.7 ... Ein- und Ausfahrtbereiche für die Tiefgarage festgelegt.
- 3.5.8 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrün) sind wie folgt zu gestalten: In der Planstraße sind mindestens 4 Bäume in mindestens 2 Baumquartieren anzupflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenliste Punkt 3 im Anhang). Der Stammumfang muss mindestens 18/20 cm betragen.

3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 3.6.1 Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebiets notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

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

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

3.8 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.8.1 ... Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

3.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.9.1 ... private Grünflächen festgesetzt. Auf den festgesetzten Bereichen ist eine Bepflanzung (intensive Begrünung) entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen.

(g1): Privat genutzte Freibereiche: Eine gärtnerisch angelegte private Freifläche, die nicht öffentlich begehbar sein muss. In Teilen ist eine Unterbauung mit Tiefgarage und Keller zulässig.

(g2): Öffentlich zugänglicher Quartiersplatz: Intensive Begrünung. Aufenthaltsqualitäten sind zu berücksichtigen. Eine Zuwegung für Eingänge ist zulässig. Eine Unterbauung mit Tiefgarage und Keller ist zulässig.

3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Grünfläche g1: Die Retention und Reinigung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine belebte und bepflanzte Oberbodenschicht von mindestens 30 cm ist zu berücksichtigen.

Grünfläche g2: Die gedrosselte Ableitung und Reinigung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine belebte und bepflanzte Oberbodenschicht von mindestens 30 cm ist zu berücksichtigen. Diese ist dabei als flache Wiesenmulde so auszubilden, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle und Mulden bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

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

Grünordnerische Festsetzungen:

- G1 Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf Insekten wird für die Außenbeleuchtungen (Straßen-, Betriebsgelände-, Fassadenbeleuchtungen, Werbeanlagen

usw.) ausschließlich LED-Beleuchtung oder gelbes Licht (Natriumdampf lampen) verwendet.

- G2 Vogelschlagsichere Ausführung von Glas- und verspiegelten Fassaden und großflächigen Fenstern. Hierzu sind diese Flächen für die Vögel von außen sichtbar zu machen. Dies kann z.B. durch Vorhänge, vorgesetzte Rankhilfen und Spaliere, ätzen oder bedrucken von Teilflächen des Glases (z.B. mit einer Linierung) etc. geschehen.

Begründung: Großflächige Klarglas- und verspiegelte Fassaden, großflächige Fenster und insbesondere einander gegenüber liegende Klarglasflächen, die den Blick durch das Gebäude hindurch erlauben, werden von Vögeln nicht als Hindernis auf der Flugbahn erkannt. Es kommt zu häufig tödlichen Kollisionen der Tiere mit den Glasflächen. Hinweis: Es reicht aus, die Glasflächen durch im, für Vögel nicht aber für Menschen sichtbare, UV-Bereich wirksamen Markierungen erkennbar zu machen.

- G3 Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Begründung: Die genannten Elemente haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere. Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden.

- G4 Das Plangebiet ist durch die Pflanzung von Gehölzen entsprechend Plandarstellung im Freiflächengestaltungsplan zu begrünen (Artenliste im Anhang).

- G5 Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend der Plandarstellung ein naturnahes Gebüsch – unter anderem auch als optische Barriere zur Bahntrasse – zu pflanzen (Artenliste 1 in Anhang III).

- G6 Es ist eine Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Substratstärke vorzusehen. Diese ist mindestens als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung zu gestalten (Extensivbegrünung) (§ 9 (1) 25a BauGB).

- G7 Schutz des Bodens durch

- Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß (z.B. beim Anlegen der Baustelleneinrichtung, möglichst kurze Zufahrten).
- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser so weit möglich im Plangebiet wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenablagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.
- Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen sind zu vermeiden bzw. Bodenverdichtungen zu beseitigen.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen (DIN 19731 und UM, 1991)
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. ist während der Bauphase sicherzustellen.
- Keine Inanspruchnahme zusätzlicher unversiegelter Flächen außerhalb des Plangebietes. Für die Erschließung der Baustelle sollen die bereits versiegelten Flächen verwendet werden.

- Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
 - Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden / durchwurzelbare Unterboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung abzuschleppen, getrennt voneinander zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.
 - Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und ebenso auf eine optimale Bodenfeuchte zu achten.
- G8 Die Entwässerung der Niederschlagswasser der Dachflächen muss gedrosselt über Dachflächenbegrünung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen.
- G9 Vermeiden von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (v. a. Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, aber auch Kehlbleche, Randabschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Materialien, die Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen enthalten.
- G10 Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (2009) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt für einen Teil der Fläche in Retentionsmulde M2. In Mulde M1 erfolgt eine gedrosselte Ableitung über eine belebte Bodenschicht mit Bepflanzung.

Artenschutzrechtliche Festsetzung:

- A1 2 Höhlenbäume auf dem Flurstück 2269 bieten möglicherweise Brutplatz. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatschG auszuschließen, muss die Rodung entweder im Winterhalbjahr stattfinden (November – März) oder vor Rodung durch einen Gutachter geprüft werden, ob sich dort zum Rodungszeitpunkt Fledermäuse oder Brutvögel befinden.
- A2 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäudefassaden im Sommer durch Fledermäuse oder Brutvögel besiedelt werden. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatschG auszuschließen, muss der Abbruch entweder im Winterhalbjahr stattfinden (November – März) oder vor Abbruch der Gebäude durch einen Gutachter geprüft werden, ob sich dort zum Abbruchzeitpunkt Fledermäuse oder Brutvögel befinden.

3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.12.1 ... ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Technischen Werke Friedrichshafen sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 3.12.2 ... ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Technischen Werke Friedrichshafen sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

3.13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.13.1 ... eine Sammelanlage in 2 Tiefgeschossen für eine Gemeinschaftsgarage festgelegt. Unterhalb von Grünflächen muss die Tiefgarage eine Mindestüberdeckung von 30 cm haben.
- 3.13.2 Oberirdische private Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.

3.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.14.1 ... auf der Grünfläche g1 sind mindestens 3 Bäume entsprechend Planeintrag anzupflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenliste Punkt 2 im Anhang). Insofern eine Substrattiefe von mindestens 100 cm nicht erreicht werden kann (bei Unterbauung), ist diese durch ein entsprechendes Hochbeet herbeizuführen. Zu begründende Abweichungen von den im Planteil eingetragenen Anpflanzungs-Standorten sind nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt um bis zu 2 m zulässig.
- 3.14.2 ... auf der Grünfläche g2 mindestens 1 Baum anzupflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenliste Punkt 2 im Anhang). Insofern eine Substrattiefe von mindestens 100 cm nicht erreicht werden kann (bei Unterbauung), ist diese durch ein entsprechendes Hochbeet herbeizuführen. Der Baumstandort ist innerhalb der Fläche g2 nachzuweisen.
- 3.14.3 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume (g1 und g2) muss mindestens 18/20 cm betragen.

- 3.14.4 ... auf der Fläche g1 entsprechend Planeintrag ein naturnahes Gebüsch am nördlichen Plangebietsrand anzupflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenliste Punkt 1 im Anhang).

3.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 3.15.1 Für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen müssen von den Angrenzern auf deren Grundstücke geduldet werden.

3.16 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.16.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH/ Rohfußboden) der Eingangsebene.
- 3.16.2 Die EFH ist gleichgesetzt mit der vor Baubeginn gemessenen Höhe in Metern über Normal Null (m über NN) der vor dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in der auf die Gebäudelänge bezogenen Mittelachse:
- | | |
|------------------------------|--------------|
| MI | : Planstraße |
| MK angrenzend an Planstraße | : Planstraße |
| MK Ecke Metz-/ Eckenerstraße | : Metzstraße |
- 3.16.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH/ Rohfußboden) der Gebäude darf höchstens um 25 cm die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße übersteigen, gemessen am höchsten Punkt der Straßenmitte in der jeweiligen straßenseitigen Gebäudeflucht. Davon unberührt bleibt das Bestandsgebäude Eckenerstraße 3.

3.17 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Planteil nachrichtlich übernommen und besonders gekennzeichnet ist:

- 3.17.1 Eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Eckenerstraße in Verlängerung der Planstraße bis zur Sedanstraße.

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

Rechtsgrundlage

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer / Dacheindeckungen

- 1.1.1 Für die Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig, wobei Flachdächer gerade Dachflächen bis zu 3° Dachneigung sind.
- 1.1.2 Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

1.2 Fassaden / Wandöffnungen

- 1.2.1 Als Fassadenmaterial sind unzulässig: Grober Putz (> 3 mm Körnung), polierter Natur- und Kunststein, Kunststoff, Holzlattungen, Zementplatten, Metall, glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien (ausgenommen Fassaden).
- 1.2.2 Für Fenster (auch Schaufenster) sind spiegelnde und gefärbte Gläser unzulässig. Beim Einsatz von Sonnenschutzglas dürfen nur neutrale, nicht gefärbte Gläser Anwendung finden.
- 1.2.3 Entlang der Metzstraße muss der Gehweg ab dem 1. OG maximal bis zur öffentlichen Grenzlinie überbaut werden; mindestens 1,50 m auskragend. Eine Überbauung mit dem jeweiligen Obergeschoss ist unzulässig (siehe Systemschnitt).
Die Überbauung des südlichen MK ist dabei durch Fugen zu gliedern.

Entlang der Eckenerstraße muss der Gehweg ca. 50 cm auskragend überbaut werden. Die lichte Höhe von mindestens 2,50 m über dem Gehweg ist dabei einzuhalten. Eine Überbauung mit dem jeweiligen Obergeschoss ist unzulässig (siehe Systemschnitt).
Die Überbauung des südlichen MK ist dabei durch Fugen zu gliedern.

Bei der Überbauung Ecke Metz-/ Eckenerstraße ist über der Straßenverkehrsfläche eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m einzuhalten. An die südliche Fortführung der beiden Baulinien entlang Metz-/ Eckenerstraße, bis maximal zu deren Schnittpunkt, dürfen hier die obersten Geschosse herangebaut werden.

Überbauungen sind stützenfrei zu erstellen. Eine Ausnahme stellt die auskragende Gebäudespitze Ecke Metzstraße/ Eckenerstraße dar. Hier können auf privater Fläche aus statischen Gründen Stützen errichtet werden

- 1.2.4 Die über die Baulinie auskragende Fassade zur Eckenerstraße, samt spitzwinkliger Gebäudeecke zur Metzstraße, kann als Doppelfassade bis zu 100% verglast werden.
- 1.2.5 Die übrigen Straßenfassaden müssen als Lochfassade ausgebildet werden, ausgenommen der Durchgang.
- 1.2.6 Erdgeschossenebenen müssen einen Öffnungsanteil je Straßenseite von mindestens 40% aufweisen.

1.3 Technische Geräte

- 1.3.1 Technische Anlagen (wie z.B. Lüftungs- und Klimageräte) dürfen vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies nachweislich technisch nicht möglich ist und sie städtebaulich und gestalterisch vertretbar sind.

2. Niederspannungsleitungen / Antennen

- 2.1 Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.
- 2.2 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Allgemein

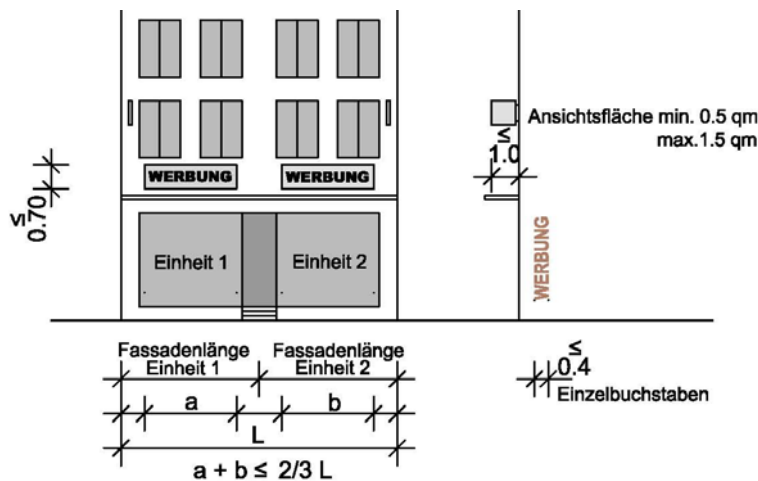
- 3.1.1 Es dürfen maximal 20 % einer (Schau-) Fensterfläche zu Werbezwecken bemalt, beschriftet oder beklebt werden. Wirbt eine Gewerbeeinheit mit einer Flachwerbeanlage, ist kein zusätzliches Bemalen, Beschriften oder Bekleben der Fensterflächen zulässig.

- 3.1.2 Alle Werbeanlagen, einschließlich beschrifteter Tafeln, Speisekarten o.ä. sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig. Ausgenommen sind hierfür straßenrechtliche Sondernutzungen (Bsp. Vitrinen).
- 3.1.3 Werbeanlagen sind bei mehreren werbeberechtigten Nutzern in einem Gebäude aufeinander abzustimmen (z.B. gleiche Anbringungshöhe, Größe, Farbe).
- 3.1.4 Wesentliche Baugliederungen und Bauteile dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden.
- 3.1.5 Werbung auf oder an Dächern und Kaminen, Balkonen, Geländern, Einfriedungen, Mauern, Bäumen und an technischen Einrichtungen (Lampen etc.) ist unzulässig.
- 3.1.6 Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern o.ä. sowie akustischen Signalen für Außenwerbung.
- 3.1.7 Fahnenmasten/ Fahnen für Werbezwecke sind unzulässig.
- 3.1.8 Nach Aufgabe einer beworbenen Einrichtung oder Beendigung einer zeitlich begrenzten Veranstaltung sind Werbeanlagen oder sonstige Beschilderungen unverzüglich zu entfernen.

3.2 Flachwerbung

- 3.2.1 Eine zur Fassade des Gebäudes parallel angeordnete horizontale Werbeanlage darf nicht höher als 70 cm sein. Der Abstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 20 cm sein. Einzelbuchstaben ohne Schriftträger werden empfohlen.
- 3.2.2 Flachwerbung ist nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Abweichend hiervon können in begründeten Ausnahmefällen Werbeanlagen im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses zugelassen werden. Dies ist nur möglich, wenn das Gewerbe, für das geworben wird, nicht im Erdgeschoss ausgeübt wird oder sich über mehrere Geschosse erstreckt.
- 3.2.3 Werbeanlagen an Vordachblenden müssen an deren Höhe angepasst werden und dürfen diese nicht überragen. Die maximale Höhe der Werbeanlage beträgt 70 cm.
- 3.2.4 Werbeanlagen auf Vordächern sind nur als Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 70 cm zulässig.
- 3.2.5 Die Länge einer Flachwerbung darf maximal $\frac{2}{3}$ der einer Gewerbeeinheit zugehörigen Fassadenlänge betragen. Bei mehreren Werbeanlagen an einer Gebäudefront gilt dies für die addierte Gesamtlänge aller angebrachter Anlagen.

- 3.2.6 Vertikal angebrachte Flachwerbung ist nur mit einer maximalen Breite von 40 cm in Form von Einzelbuchstaben im Erdgeschossbereich zulässig. Es ist nur eine Form der Flachwerbung je Gebäudefront einer Gewerbeeinheit zulässig (horizontal oder vertikal).



3.3 Ausleger

- 3.3.1 Werbeanlagen, die in Form von Auslegern an die Außenwand von baulichen Anlagen angebracht werden, dürfen eine Ausladung von 1,00 m nicht überschreiten. Pro Meter Gebäudefront stehen Gewerbeeinheiten 0,10 qm Werbefläche (je Auslegerseite) zur Verfügung, mindestens jedoch 0,50 qm. Die Einzelgröße eines Auslegers darf 1,50 qm nicht überschreiten. Ausleger müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten.
- 3.3.2 Die Höhe der Oberkante Fenster des 1. Obergeschosses darf nicht überschritten werden. Abweichend hiervon können in begründeten Einzelfällen Ausleger bis Oberkante Fenster des 2. Obergeschosses zugelassen werden (vgl. Ziffer 3.2.2).
- 3.3.3 Ausleger an Vordächern o.ä. sind nicht zugelassen.
- 3.3.4 Eine Durchgangshöhe von 2,25 m muss gewährleistet sein.

3.4 Sonderbauten

- 3.4.1 An Sonderbauten (z.B. Gebäude mit besonderer öffentlicher Bedeutung) können Ausnahmen von den Ziffern 3.2.1, 3.2.2 und 3.2.6 zugelassen werden, wenn diese städtebaulich und gestalterisch begründet sind.

4. Geringere Tiefen für Abstandsflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Abstandsregelung gem. § 5 Abs. 7 LBO findet im MK keine Anwendung.

Teil C: Hinweise

1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen etc.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Datenschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
2. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. 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.
3. 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 2001 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.
4. Immissionen:
Gewerbliche Anlagen und Einrichtungen, die Emissionen verursachen, sind im Baugenehmigungsverfahren auf ihre Zulässigkeit zu prüfen.
5. Elektrische Versorgungsleitungen:
Im Baugenehmigungsverfahren sind die mit Bauarbeiten beauftragten Firmen anzuhalten, die Leitungspläne der elektrischen Versorgungsleitungen der Technischen Werke Friedrichshafen GmbH einzusehen und Bauarbeiten rechtzeitig mit ihnen abzustimmen.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung:
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht durchzuführen.
7. Regenwassernutzung:
 - Zur Nutzung von Brauchwasser sollen Regenwasserzisternen nicht einsehbar errichtet werden. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur für die Toilettenspülung, zu Reinigungszwecken und zur Bewässerung von Vegetationsflächen zu verwenden.
 - Extensiv begrünte Dachflächen sind, falls es die Funktionalität zulässt, als Dachgärten zu gestalten.
8. Gestaltung:
 - Für die Beurteilung von Fassadenanstrichen können Musterflächen verlangt werden, die vom Stadtplanungsamt freizugeben sind.
 - Alle in den öffentlichen Raum optisch hineinwirkenden Ausformungen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
 - Die Fassadengestaltungen sind in jedem Fall mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.
9. Revisionsschacht, Leitungen
 - Der unterirdische Revisionsschacht kann für den Bau der Tiefgarage entfernt werden, muss dann aber wieder an anderer Stelle hergestellt und seiner Funktion zugeführt werden. Die derzeitige genaue Lage muss durch Graben festgestellt werden. Der Verursacher muss die Geländeoberfläche wieder herstellen.
 - Die unterirdische Oberflächenwasserleitung für Regenwasser kann für den Bau der Tiefgarage entfernt werden, muss dann aber wieder an anderer Stelle neu verlegt werden. Die derzeitige genaue Lage muss durch Graben festgestellt werden. Der Verursacher muss die Geländeoberfläche wieder herstellen.
10. Beim Aushub der Auffüllungen ist der fachtechnisch richtige Entsorgungsweg einzuhalten. Die Auffüllungen sind vor dem Abtransport zu deklarieren. Es ist ein Sachverständiger für Altlasten hinzu zu ziehen.

Anhang: Artenliste

1. Gehölze zur Pflanzung eines naturnahes Gebüsches

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa caninia</i>	Hunds-Rose
u.a.	

2. Gehölze in Grünflächen nördl. Planstraße u. innerhalb des „Innenhofes; in Hochbeeten Substrattiefe mind. 100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus parviflora</i>	Strauch-Roskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i> „Contorta“.....	Hasel
<i>Continus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“.....	Blauglockenbaum
<i>Photinia villosa</i>	Scharlach-Glanzmispel
<i>Syringa</i> in Arten und Sorten.....	Flieder
u.a.	

3. Repräsentative Blütingehölze entlang Planstraße; in Hochbeeten Substrattiefe mind. 100 cm

<i>Amelanchier</i> sp.....	Felsenbirne in Arten und Sorten
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumeenesche
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum