

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 195 / 1
„Güterbahnhofareal – Teilbereiche A und B“

07.05.2012

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):	5
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).....	6
3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
3.6 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	6
3.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	7
3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	8
3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	8
3.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	9
3.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	11
3.13 Bedingte Festsetzung zu bestehenden Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	11
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	12
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen:	12
1.2 Fassaden:	12
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	13
3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	13
4. Niederspannungsleitungen / Antennen:	13
5. Werbeanlagen:	13
Teil C: Hinweise	14
1. Archäologie:	14
2. Bodenschutz	14
3. Grundwasserschutz.....	14
4. Immissionsschutz.....	14
5. Luftverkehrsrechtliche Regelungen.....	15
Teil D: Kennzeichnung	16
Flächen mit Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	16

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)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom 29.07.2008

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195 / 1 „Güterbahnhofareal - Teilbereiche A und B“ ist durch den Lageplan vom 07.05.2012 abgegrenzt und befindet sich zwischen der Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm auf der Südostseite, der Löwentaler Straße auf der Nordwestseite sowie dem bestehenden Betriebsgelände der ZF (Werk 1) auf der Nordostseite. Folgende Flurstücke werden erfasst:

Flur Friedrichshafen: 972 (Teilfläche), 1054/5, 1054/6, 1056 (Teilfläche), 1056/2, 1056/4, 1056/6, 1056/7, 1057 (Teilfläche)

Flur Löwental: 134/15 (Teilfläche)

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 im **Teilbereich A** das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)** nach § 8 BauNVO

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im GE nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

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

3.1.2 **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im GE nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig sind.

3.1.3 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)** nach § 8 BauNVO

Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im GE nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig sind.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist...

3.2.1 ... im **Teilbereich A** die **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO) mit maximal 434,00 m ü.NN / maximal 430,00 m ü.NN / maximal 426,00 m ü.NN / maximal 420,00 m ü.NN / maximal 415,50 m ü.NN festgesetzt.

Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit keine luftfahrtrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.2.2 ... im **Teilbereich B** die **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO) mit maximal 426,00 m ü.NN / maximal 420,00 m ü.NN festgesetzt.

Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit keine luftfahrtrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.2.3 ... im **Teilbereich A** die **zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO) der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche mit 14.000 m² als Höchstgrenze festgesetzt.

Die unter § 19 Abs. 4 BauNVO für Grundflächen-Überschreitungen im Zusammenhang mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen formulierten Maximalwerte gelten im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) nicht.

3.2.4 ... im **Teilbereich B** die **zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO) der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche mit 35.000 m² als Höchstgrenze festgesetzt.

Die unter § 19 Abs. 4 BauNVO für Grundflächen-Überschreitungen im Zusammenhang mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen formulierten Maximalwerte gelten im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) nicht.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

3.3.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

3.3.2 ...außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür gekennzeichneten Bereichen die Errichtung von der gewerblichen Zweckbestimmung entsprechenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig, soweit die grünordnerisch mindestens geforderte Gesamtbilanz auf dem Baugrundstück nicht unterschritten wird.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

3.4.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Löwentaler Straße festgelegt.

3.4.2 ... die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radverkehrsflächen, Platzbereiche) festgelegt.

3.4.3 ... Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB („Verkehrsrün“) festgelegt.
Die Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen, gemäß Planeintrag mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Baumstandorten kann um max. 6 m abgewichen werden.
Baumartenauswahl gemäß Artenliste 1, Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18/20.
Der Verkehrsgrünstreifen kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

3.4.4 ... aus Verkehrssicherheits- und Lärmschutzgründen die Bereiche der Hauptzufahrt des Geländes an der Löwentaler Straße definiert.

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

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

3.6 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Retentionsflächen) festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die vorgesehenen Retentions- und Sickeranlagen zur Reinigung und Drosselung abzuleiten.

Die Retentionsflächen sind landschaftsgerecht in das Gelände einzubinden und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Einleitungsmengen, die exakte Dimensionierung sowie die bauliche Ausgestaltung der Retentionsflächen sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle und Mulden bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

3.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Grünflächen in Kombination mit Retentionsfunktionen festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt mit Landschaftsrasen (siehe 3.6).

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

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden **innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 1) Fachgerechte Behandlung des Bodens und Umsetzung des Bodenverwertungskonzeptes
- 2) Ortsnaher Wiedereinbau von anfallenden Überschussmassen
- 3) Fachgerechte Handhabung des Bodens und wassergefährdender Stoffe
- 4) Freimachung und Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Avifauna
- 5) Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 für die mit Erhaltungsgebot versehenen Bäume. Insbesondere die im Eingangsbereich zu erhaltenden zwei Platanen an der Löwentaler Straße sind durch einen unverrückbaren Bauzaun während der Abriss- und Neubaumaßnahmen zu sichern.
- 6) Festsetzung zum Schutz gegen Vogelschlag:
 - Ab einer Bauhöhe von 417.00 m ü. NN ist die Verkleidung von Fassadenteilen, Fensterelementen etc. mit Spiegelglas und anderen stark spiegelnden Materialien unzulässig.
 - Ab einer Bauhöhe von 417.00 m ü. NN dürfen Fenster, Fensterelemente und Fenstertüren eine zusammenhängende Glasfläche von maximal 1,5 m² nicht überschreiten. Größere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern, z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc. Alternativ ist die Verwendung von „Vogelschutzglas“ (mit UV-reflektierenden Strukturen) zulässig.
- 7) Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel:
Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem - gelbem oder rotem - Licht und staubdichten Leuchten).

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden **außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 8) Maßnahmen zum Ausgleich des Biotopwertdefizites von 150.860 Biotopwertpunkten auf den Flurstücken Nr. 223 und 225 (Flur 006 - Schnetzenhausen) mit einer Gesamtfläche von ca. 9.400 m² und einer 1.000 m² großen Teilfläche von Flurstück Nr. 1259/2 (Flur 000 – Friedrichshafen).
- 9) Anlage eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechse und Dorngrasmücke auf den Flurstücken 223 und 225 (Flur 006 - Schnetzenhausen).
- 10) Umsiedlung von Zauneidechsen
- 11) Monitoring für 5 Jahre zur Kontrolle der erfolgreichen Umsetzung der Zauneidechsen-Maßnahme
- 12) Pflegemaßnahmen auf 20 Jahre zum Erhalt des Zauneidechsenhabitats
- 13) Pflegemaßnahmen auf Flurstück 1259/2 in Absprache mit dem Naturschutzzentrum „Eriskircher Ried“

Die vorgenannten Maßnahmen 8 – 13 außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans werden über einen gesonderten Bindungsbeschluss des Gemeinderates vor dem Satzungsbeschluss abgesichert.

Zuordnungsfestsetzung

(§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG):

Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen (auch außerhalb des Bebauungsplan-gebiets) sind als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen sowohl der öffentlichen Erschließungsaufwendungen als auch der künftigen Bebauung zuzuordnen. Entsprechend dem Verhältnis der von den Eingriffen betroffenen Bodenflächen wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB die Gesamtkompensation zu 91 % der künftigen Bebauung und zu 9 % den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Leitungsrechte L(e) zugunsten der Stadt Friedrichshafen (Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung) festgesetzt.

3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Für die im Planteil dargestellten und nachfolgend beschriebenen Teilflächen TF 1 – 4 werden folgende Emissionskontingente festgelegt:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Abweichend davon gelten für den im Plan eingetragenen Richtungssektor "Sektor $L_{EK,zus}$ " die Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Die Emissionskontingente werden für folgende Emissionsbezugsflächen TF_i innerhalb der Baugrenzen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb von Flächen für Nebenanlagen definiert:

- TF 1: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Teilgebiet A,
 TF 2: Fläche innerhalb der Baugrenzen des eGE im Teilgebiet A,
 TF 3: Fläche innerhalb der Baugrenzen des eGE im Teilgebiet B,
 TF 4: Fläche innerhalb der Baugrenzen des GE sowie innerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen im Teilgebiet B.

Emissionsbezugsflächen TF_i, Flächengrößen S_i, Emissionskontingente $L_{EK,i}$ und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$					
TF_i	S_i	$L_{EK,i}$		$L_{EK,zus}$	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Bezeichnung	m^2	$dB(A)/m^2$		dB	
TF 1	4.617	51	36	5	5
TF 2	14.669	53	38	4	4
TF 3	4.388	52	37	7	7
TF 4	35.202	55	40	4	4

Die Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches sowie in angrenzenden Gebieten mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (6) und (7) bei Anwendung des Richtungssektors "Sektor $L_{EK,zus}$ " $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Die Anwendung der in der DIN 45691:2006-12 genannten Relevanzgrenze wird ausgeschlossen.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese durch Unterschreitung der Emissionskontingente anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens vollständig kompensiert werden (Summation).

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

- Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind an den vorgesehenen Standorten Pflanzungen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzusehen (Pflanzgebote für Baumreihe entlang der Löwentaler Straße – siehe auch 3.4.3 Verkehrsgrünflächen)
- Für je 8 ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Baumarten gemäß Artenliste 1, Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m^2 mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.
- Alle Neuanpflanzungen im direkten Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach DB-Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Vorschlaglisten für Pflanzungen

Aus fachlicher Sicht sind zur Eingrünung und Gestaltung des geplanten Baugebietes bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum her.

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Löwentalstraße, im Bereich von Parkplätzen und auf privaten Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Platanus hispanica (acerifolia)	Platane
Quercus palustris	Spree-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
auf Parkplätzen zusätzlich	
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche

2. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen auf Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Wildrosen, z.B.

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose

3. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

4. **Unterpflanzung, flächige Bepflanzungen**

Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende	
Vinca minor	Immergrün
heimische Stauden, z.B.	
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Lamium maculatum	Taubnessel
Ranunculus acris	Hahnenfuß
u.a.	

5. **Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer**

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Gem. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ – Ausgabe 2008

(Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL))

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die mit einem Erhaltungsgebot dargestellten Bäume sind während der Bauzeiten Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu treffen.

3.13 **Bedingte Festsetzung zu bestehenden Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Für die im Planteil der Satzung rot schraffiert dargestellte Fläche mit bedingter Festsetzung gilt folgende Regelung:

Für maßgebliche Immissionsorte des Wohnhauses Löwentaler Straße 30 auf dem Flst.-Nr. 1056/4 ist bei immissionsschutzrechtlichen Belangen ungeachtet der festgesetzten Art der Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet eGE nach § 8 BauNVO der Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes MI nach § 6 BauNVO zu gewähren.

Diese Ausnahmeregelung für einen erhöhten Abwehranspruch erlischt mit dem Bestandsschutz des Wohnhauses, d.h. wenn eine Nutzungsänderung bzw. ein Abriss erfolgt. Es gelten dann in der Folge die unter 3.10 dargestellten Regelungen.

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

Rechtsgrundlage:

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 195-1 „Güterbahnhofareal – Teilbereiche A und B“ aufgestellt.

Im Plangebiet sind nachfolgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen:

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung ...

- ... sind im Gesamtgebiet für die Gebäude nur Flachdächer zulässig. Diese sind auf einer Fläche von mindestens 20.000 m² (Nettofläche ohne technische Anlagen und Oberlichter) mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Aufbaudicke mind. 10 cm, Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 5.
- Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind im Gesamtgebiet Flachdächer bzw. Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 10° zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Aufbaudicke mind. 10 cm, Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 5.

1.2 Fassaden:

- Grelle und phosphorisierende Farben sind aus stadtgestalterischen Gründen zu vermeiden.
- Die Blendwirkung der verwendeten Fassadenmaterialien ist im Hinblick auf benachbarte Wohnstrukturen bzw. aus Flugsicherheitsgründen zu prüfen und ggf. zu reduzieren.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind durchlaufende Gebäudefassaden aus Gliederungsgründen nach jeweils max. 50 m Länge mit einer ausgeprägten vertikalen Zäsur zu versehen.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

- Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur betrieblichen Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Pflanzenauswahl gemäß Artenliste.
- Im Rahmen des Bauantrages ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.
- Mit Grundstückseinfriedungen ist entlang der öffentlichen Straßen ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- Wege, Stellplätze und Zufahrten sind, soweit betrieblich möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- Müllbehälterstandorte sind möglichst in Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.

4. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

5. Werbeanlagen:

- Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.
- Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

Teil C: Hinweise

1. Archäologie:

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. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. 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/cm^2 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. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Anschluss 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. Immissionsschutz

Bei der Genehmigung eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches soll für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb angrenzender Gebiete mit der Gebietseinstufung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Gegebenenfalls ist eine Summation zulässiger Kontingente verschiedener Emissionsbezugsflächen bzw. die Summenwirkung der Geräusch-

entwicklung durch die Planung und ggf. durch bereits vorhandene Anlagen auf den betroffenen Emissionsbezugsflächen zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Beurteilungspegels erfolgt unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Für die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorte (Büronutzungen, vorhandene Wohnnutzung auf Flst.-Nr. 1056/4) sowie für Immissionsorte in angrenzenden Gebieten mit dem Schutzanspruch eines Gewerbe- oder Industriegebietes gelten die Emissionskontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

5. Luftverkehrsrechtliche Regelungen

Das Plangebiet liegt im Anflugsektor nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und somit im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung mit den angegebenen maximalen Höhen baulicher Anlagen werden die Bezugshöhen des Bauschutzbereiches überschritten. Es ist daher eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG in jedem Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Die gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG als Gutachter einzubeziehende Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) ist bei den konkreten Bauvorhaben zu beteiligen, wird jedoch bei Einhaltung der Bauhöhen gemäß B-Plan von 426,00 m ü. NN (Abschnitt "B") bzw. 434,00 m ü. NN (Abschnitt "A") keine Bedenken äußern.

Die DFS weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der Lage und Höhe des Bauvorhabens damit zu rechnen ist, dass eventuell zum Einsatz kommende Kräne die Hindernisfreiflächen durchdringen. Als Folge davon sind Verzögerungen beim Bauablauf sowie ggfs. flugbetriebliche Einschränkungen zu erwarten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Kränen besteht daher nach §§ 12 und 15 LuftVG eine Zustimmungs- und Genehmigungspflicht. Beim Kraneinsatz ist außerdem eine Reflektionsvermeidung in Landerichtung 06 zu beachten.

Teil D: Kennzeichnung

Flächen mit Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß dem Ergebnis der gutachterlichen Altlastenuntersuchungen ist im gesamten Plangebiet mit teilweise erheblichen Schadstoffbelastungen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist daher prinzipiell die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis zu beteiligen und über eine qualifizierte Fachbauleitung die ordnungsgemäße Behandlung bzw. Entsorgung des belasteten Materials sicherzustellen.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen