

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände - Sportpark“

Entwurf

20.04.2012

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)	4
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)	5
3.4. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).....	5
3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	6
3.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
3.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	7
3.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	8
3.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
3.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	8
3.14 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauNVO i. V. mit § 8 BNatSchG)	9
3.15 Bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässige Nutzung (aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)	9
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW	10
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO).....	10
1.1 Fassadenmaterialien und –gestaltung	10
1.2 Dacheindeckung / Dachflächengestaltung	10
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	10
3 Gestaltung der Stellplätze / Garagen und Zufahrten:.....	11
4 Niederspannungsleitungen / Antennen:	11
5 Werbeanlagen:.....	11
Teil C: Hinweise und Empfehlungen	12

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) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- 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
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991
- 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)

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Lageplan vom 20.04.2012
- Textteil / Örtliche Bauvorschriften vom 20.04.2012
- Begründung vom 20.04.2012

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 20.04.2012 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:

Sondergebiet „Sportpark“ SO (§ 11 Abs.2 BauNVO)

Die Festsetzung des Sondergebietes „Sportpark“ dient der Errichtung und dem Betrieb folgender Anlagen:

- Sporthalle mit Geräteturnhalle, Schulsportbereich und Sportarena mit ca. 4.000 Besucherplätzen sowie ergänzenden Service- und Dienstleistungseinrichtungen
- Öffentliches Hallenbad
- Weitere Hallenflächen / Gebäude für Vereinssportnutzungen sowie sportergänzende Nutzungen und evtl. zugehörige Betriebsleiterwohnungen
- Parkhaus und Stellplatzanlagen
- Eislaufanlage
- Öffentlicher Platzbereich; auch als Veranstaltungszone (z. B. zur Durchführung von Public-Viewing-Veranstaltungen)
- Heiz- und Energiezentrale zur zentralen Versorgung des Gebiets mit Energie und Wärme.

Zwischen dem öffentlichen Platzbereich und der Meistershofener Straße ist eine bis zu 5m breite öffentliche Wegeverbindung über die Nutzungsmodule „Hallenbad“ oder „Parkhaus“ zulässig.

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

Die unterschiedlichen Nutzungsmaße sind über das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ voneinander abgegrenzt.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist für jedes Nutzungsmodul...

3.2.1 ...die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen dürfen am höchsten Punkt 429,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der EFH bis zum höchsten Punkt des Dachs.

Die EFH ergibt sich aus dem natürlichen Geländeniveau.

Überschreitungen der Gebäudehöhe sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO nur nach vorheriger Prüfung und Zustimmung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg unter Beteiligung der Deutschen Flugsicherung GmbH zulässig.

- 3.2.2 ...die Grundfläche als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO).

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

Den Eintragungen im Planteil entsprechend sind ...

- 3.3.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

- 3.3.2 ...außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze (überdacht / nicht überdacht) und Garagen auch auf der im Lageplan dargestellten Verkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 3.3.3 Für das Nutzungsmodul „Arena“ ist zum öffentlichen Platzbereich eine Überschreitung durch Gebäudeanbauten bis zu 6,0m Tiefe und 30m Breite als Ausnahme zulässig.

3.4. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist eine Fläche zugunsten der zukünftig geplanten 4-spurigen B 31 neu eingetragen, die hier in Tunnellage mit einer Abstandsfläche von 20 m geführt werden soll. Im Bereich der im Plan als „von Bebauung freizuhalten Fläche“ eingetragenen Abstandsfläche von 20 m zur geplanten zweiten Tunnelröhre der B 31 sind aufgehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich um Hochbauten handelt, nicht zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.5.1 ... sind die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt:
Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrstraße, Parkplätze, Gehweg und Verkehrsgrün bleibt der späteren Ausführungsplanung überlassen....

3.5.2 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt als öffentlicher Platz und Fußgängerbereich.

3.5.3 ...ist eine Fläche zur unterirdischen Unterbringung von Stellplätzen und ihren Zufahrten festgelegt.

3.5.4... ist ein Ein- und Ausfahrtbereich festgelegt.

3.5.5... sind Bereiche festgelegt, entlang derer keine Ein- oder Ausfahrt errichtet werden darf.

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

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):

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

3.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt:

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

Nach den im Weiteren dargelegten Maßgaben sind folgende Flächen (gemäß den Eintragungen im Planteil der Satzung) und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der Abstandstreifen zwischen Riedlewald und Lärmschutzwall im Südwesten des Plangebiets ist mit einer kräuterreichen, extensiven Wiesenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme M1).
- Der Immissionsschutzwall am Südwestrand und am Südrand des Plangebiets ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme M2).
- Die nicht überbaubaren und nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung ist die entsprechende Pflanzliste im Teil C zu berücksichtigen.
- Die Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Zufahrten ist wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Beläge).

- Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (z. B. in einer Zisterne zur Gartenbewässerung / Toilettenspülung, etc.) oder in die festgesetzte zentrale öffentliche Retentionsfläche am Rand zum Riedlewald einzuleiten.
- Die Entwässerung der Parkplatzflächen ist über einen geeigneten Boden- und Oberflächenaufbau über ein Rigolen bzw. Mulden- und Rigolensystem zu puffern, oder in einer Retentionsmulde zu versickern, bevor das Oberflächenwasser in den Regenwassersammler und über diesen in die Rotach abgeleitet wird.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) sind extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 10 cm auszuführen. Alternativ hierzu ist pro angefangenen 100 qm Dachfläche zusätzlich zu den weiteren grünordnerischen Festsetzungen ein großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Straßenbeleuchtung ist in LED-Technik oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu gestalten.
- Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Zum Riedlewald hin sind Flutlichtstrahler, Halogen- und HQL-Leuchten für Fassadenbeleuchtungen unzulässig.
Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen und Leuchtmittel in insektenschonender Bauweise und mit nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (NAV, NV, Dulux und Diodenleuchten LED). Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Falleneffekte für dennoch angelockte Insekten bestehen. Leuchtquellen sind so einzusetzen, dass Reflektoren einen direkten Lichteinfall in den Wald verhindern und nur das nötige Lichtraumprofil am Boden oder an den Fassadenteilen angestrahlt wird.
- Die Einzäunung des Geländes am Riedlewald ist zu erhalten.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

3.10.1 ... ist ein Leitungsrecht L(1) zugunsten der Technischen Werke Friedrichshafen zur Errichtung, Haltung und Unterhaltung der Wasser-, Strom-, Gasversorgung festgesetzt.

3.10.2 ...sind Leitungsrechte L(2) zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung für die Entwässerungsleitungen festgesetzt.

Diese Leitungen können gegebenenfalls nach Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger überbaut werden, jedoch nicht mit Einzellasten (Stützen). In diesem Fall sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Vorhandene Schächte müssen zugänglich bleiben.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist...

- 3.11.1 ...eine Fläche festgesetzt, auf der als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zu den Auswirkungen des Sportparks auf die benachbarten Wohn- und Erholungsraumstrukturen entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles mit 6 m Höhe durchzuführen sind (LS 1).
- 3.11.2 ...eine Fläche festgesetzt, auf der zur Vermeidung von Schallübertragungen in die nördlich gelegenen Wohngebiete „Zeppelin Dorf“ und „Schmitthener-Siedlung“ sowie in das südlich angrenzende Wohngebiet „Am Riedlewald“ bei Errichtung eines Parkhauses Ebenen über 412,00 m ü. N.N. schallabsorbierend einzuhausen sind, so dass die Wirkung der bestehenden Lärmschutzwälle in ihrer jetzigen Ausbildung nicht beeinträchtigt wird (LS 2).

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.12.1 ... ist auf den nicht überbauten Teilen der Grundstücke pro 250 qm anteiliger Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Teil C anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.12.2 ... ist auf den oberirdischen Stellplatzflächen pro 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste Teil C anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.12.3 ... sind entlang der Riedleöschstraße auf dem öffentlichen Grünstreifen großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste im Teil C anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Der Standort kann bis zu 5m vom eingezeichneten Standort abweichen.
- 3.12.4 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe mind. 18-20 cm betragen.

3.13 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.

3.14 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauNVO i. V. mit § 8 BNatSchG)

Die Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 , die innerhalb des Bebauungsplan-gebiets zum Bebauungsplan Nr. 179 durchgeführt werden, sowie die externe Ausgleichsfläche M8 sind als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen so-wohl der öffentlichen Erschließungsaufwendungen als auch der künftigen Bebau-ung zuzuordnen.

Entsprechend dem Verhältnis der von den Eingriffen betroffenen Bodenflächen wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die Gesamtkompensation zu 65 % der künftigen Bebauung und zu 35 % den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

3.15 Bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässige Nutzung (aufschie-bende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gemäße Nutzung (öffentliche Grünfläche und Baumpflanzgebote) entlang der Riedleöschstraße ist bis zum Eintritt folgender Bedingung unzulässig:

Einstellung des Bahnbetriebs durch Rechtskraft der Stilllegung der Gleisanlage und Rückbau der Gleise.

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. 179 „Altes Messegelände - Sportpark“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadenmaterialien und –gestaltung

- Aus landschafts- und umfeldgestalterischen Gründen sind grelle und phosphorisierende Farben sowie spiegelnde Fassadenteile zu vermeiden.

1.2 Dacheindeckung / Dachflächengestaltung

Im Hinblick auf den Flugbetrieb ist aus Gründen der Flugsicherheit die Blendwirkung der verwendeten Materialien zu prüfen und zu beachten.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die innerhalb der überbaubaren Fläche nicht für Bebauung und Erschließung benötigten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzenauswahl sind insbesondere die Pflanzenarten aus der Pflanzliste (Teil C) zu verwenden.

Einfriedungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Oberkante Gelände sind zulässig.

Das natürliche Geländeniveau darf durch Auffüllungen / Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 50 cm verändert werden.

3 Gestaltung der Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

- Für die Nebenerschließungen (Fahrgassen zu den Stellplätzen, Feuerwehrzufahrten, Lagerflächen, Fußwegen, etc.) sowie die Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Bituminös gebundene Decken sind zu vermeiden.
- Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang mind. 18 – 20 cm, zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 6 m² Fläche vorzusehen. Die Baumscheiben und der Streifen zwischen den Stellflächen sind mit Rasen anzusäen.
- Tiefgaragen sind so ins Gelände einzupassen, dass sie zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht als Hochbauten in Erscheinung treten; durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind sie in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

4 Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

5 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig.

Zulässig sind auch Werbetafeln oder Beschilderungen, die auf Veranstaltungen auf dem Arenagelände hinweisen.

Nach Aufgabe einer beworbenen Veranstaltung sind Hinweisschilder oder sonstige Beschilderungen unverzüglich zu entfernen.

Werbeanlagen sind bei mehreren werbeberechtigten Nutzern in einem Gebäude aufeinander abzustimmen (z. B. gleiche Anbringungshöhe).

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur über LED´s oder andere insektenfreundliche Beleuchtungsarten zulässig.

Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

Weitstrahlende Anlagen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind mit Rücksicht auf die Tierwelt im Riedlewald nicht zulässig

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

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/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. 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. Entwässerung
Für die Oberflächenentwässerung kommt ein sog. „Modifiziertes Mischsystem“ zur Anwendung, d.h. das Niederschlagswasser der stark verschmutzten Flächen ist gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen, das weniger belastete Dachflächenwasser bzw. die Parkplatz- und Grünflächenentwässerung ist nach Rückhaltung und gegebenenfalls Vorbehandlung über den vorhandenen Regenwassersammler in die Rotach einzuleiten.

In die Mischwasserkanalisation sind einzuleiten:

- die Flächen der Hauptverkehrserschließung von der Riedleöschstraße her
- das anfallende Schmutzwasser.

Das gesammelte Mischwasser ist an den öffentlichen Kanal in der Meistershofer Straße anzuschließen.

5. B 31 neu – vierspuriger Ausbau

Es ist beabsichtigt, nördlich des Plangebietes die B 31 neu in Tunnellage vierspurig auszubauen. Hierzu wurde von der Straßenbauverwaltung ein Korridor (20 m tiefe Abstandsfläche von der Tunnelröhre) festgelegt, der im Plangebiet als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ gesichert wird (siehe Ziffer B 3).

Die Errichtung von aufgehenden baulichen Anlagen ist nur in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde zulässig.

6. Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB).

Folgende Punkte sind daher bei der Planung und Durchführung zu berücksichtigen:

- Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Versiegelung ist auf das technisch unabdingbare Maß zu begrenzen.
- Bei Erdarbeiten ist unbelasteter Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18915 sowie RAS-LP 2, ZTVE-SB, ZTVLa-STB (bei Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen) abzuschleppen, gegebenenfalls fachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden.
- Für überschüssigen Erdaushub ist ein Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept aufzustellen. Hierbei wird insbesondere auf den Bedarf an Erdaushubmaterial zu Rekultivierungszwecken im Bereich von Rohstoffabbauwerken hingewiesen.
- Beim Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist zu beachten, dass für einen Einbau zu Rekultivierungszwecken nur unbelastetes Erdaushubmaterial zulässig ist, d. h. dass der Erdaushub die geltenden Hintergrundwerte für Schadstoffe einhalten muss.
- Zur Reduzierung des Absenktrichters im Bereich von Baugruben sind gegebenenfalls Spundwände vorzusehen.
- Bei der Baudurchführung sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:
 - Die Flächeninanspruchnahme für Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung und –zufahrten ist in Bereichen, die nicht überbaut oder umgenutzt werden, auf das technisch unabdingbare Maß zu beschränken.
 - Bei angrenzenden schutzbedürftigen Flächen und Strukturen sind Absperrungen gegenüber dem Bauwerk vorzusehen. Insbesondere sind der östliche Rand des Riedlewaldes und der Erlenbestand vor Beginn

der Bauarbeiten bis nach deren Ende durch einen ortsfesten Bauzaun vor dem Baubetrieb zu schützen.

- In Bereichen mit hohem Grundwasserstand sind entsprechende Vorkehrungen und bautechnische Maßnahmen wie z. B. Abdichtung oder fachgerechte Handhabung mit Betriebsstoffen zu treffen. Während der Bauphase sind Eingriffe in das Grundwasser durch geeignete Bauweisen (z. B. Wasserhaltung, Spundung) zu vermeiden.
- Für die Bauwerke sind möglichst umweltschonende Gründungsweisen (z. B. Flach- oder Pfahlgründungen) vorzusehen.

7. Geotechnik:

- Zisternen als Regenwasserspeicher zur Nutzung des Niederschlagswassers sind im Plangebiet zulässig.
Eine Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen.
- Bauteile zur Gewinnung regenerativer Energie (Kollektoren, Solarzellen, Photovoltaik-Fassadenmodule) sind ausdrücklich erwünscht. Diese müssen sich gestalterisch den Gebäuden unterordnen.
- Im Rahmen einer alllasttechnischen Voruntersuchung des Büros Dr. Ing. Georg Ulrich vom 13.06.2003 wurde im Bereich um die ARENA in zwei Schürfen Material der Einstufung LAGA Z1.1 vorgefunden. Dieses Material ist nach dem Aushub, in Abhängigkeit der fachbehördlichen Genehmigung, eingeschränkt offen vor Ort wieder einbaubar. Weitere vertiefende Untersuchungen sind bei den jeweiligen Bauvorhaben durchzuführen.

8. Pflanzliste, Vorschlaglisten für Pflanzungen

• Artenliste 1

Verwendungsschwerpunkt:: Randbereich am Riedlewald

Bäume:

- | | | |
|---|---------------------|----------------|
| - | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - | Acer platanoides | Spitzahorn |
| - | Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| - | Carpinus betulus | Hainbuche |
| - | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - | Fraxinus excelsior | Esche |
| - | Prunus avium | Vogelkirsche |
| - | Prunus padus | Traubenkirsche |
| - | Quercus robur | Stieleiche |
| - | Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher:

- | | | |
|---|------------------|------------|
| - | Acer campestre | Feldahorn |
| - | Cornus sanguinea | Hartriegel |

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| - Rosa canina | Gemeine Heckenrose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

• Artenliste 2

Verwendungsschwerpunkt:: Äußere Eingrünung des Sportparks sowie Pflanzungen im Bereich von Grünflächen und Verkehrsgrün

Bäume:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Platanus acerifolia | Platane (auf stark besonnten Standorten, nicht in naturnahen Pflanzungen) |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher:

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| - Rosa | Strauchrose (in Arten und Sorten) |

• Artenliste 3

Kletterpflanzen

Auswahl und Verwendung geeigneter Arten im Sinne der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen – Ausgabe 2000“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).

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

- **Artenliste 4**

Extensive Dachbegrünung

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

Sukkulente:

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

Gräser:

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

Kräuter:

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

Es können auch alternative Bauweisen zur Dachbegrünung (z.B. intensive Dachbegrünungen) gewählt werden.

PL / Win