

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ nach § 13a BauGB

Entwurf

07. Dezember 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 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).....	7
3.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):....	7
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	8
3.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	8
3.10 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
3.11 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	9
3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
3.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
3.14 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	12
3.15 Festsetzungen baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .	12
3.16 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	14
3.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	14
3.18 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	15
3.19 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	15
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW.....	16
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
1.1 Dächer / Dacheindeckungen.....	16
1.2 Fassaden / Wandöffnungen.....	16
1.3 Technische Geräte	17
1.4 Einfriedungen.....	17
2. Niederspannungsleitungen / Antennen	17
3. Werbeanlagen	18
4. Geringere Tiefen für Abstandsflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO.....	20
Teil C: Hinweise	20
Anhang: Artenliste	24

Die im Rahmen des erneuten Entwurfsbeschlusses und der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommenen Änderungen sind kursiv/ rot dargestellt.

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 07.12.2012 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. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe EFH wird mit 404,00 m ü.NN definiert.
- (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 bzw. 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 zulässig, soweit keine luftfahrtrechtlichen Belange entgegenstehen. Diese müssen mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante des Geschosses zurückgesetzt angeordnet sein, auf dem sie montiert werden.

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 bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.3 *... entlang der Baugrenzen im MI die Überschreitung für Erschließungsanlagen (z.B. Treppenhäuser) auf den straßenabgewandten Seiten im Einzelfall als Ausnahme bis 1,80 m Tiefe zulässig.*
- 3.4.4 ... entlang der Baulinie im Bereich der Planstraße die Überschreitung für untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Balkone) im Einzelfall als Ausnahme bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.5 ... entlang der Baulinien im Bereich der Metz- und Eckenerstraße der Rücksprung für Eingangsbereiche im Einzelfall als Ausnahme bis 1,50 m Tiefe zulässig.
- 3.4.6 ... entlang der Baulinien entlang der Metz- und der Eckenerstraße die Überschreitung für Überbauungen zulässig (siehe auch Teil B, Nr. 1.2.3).
- 3.4.7 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze (überdacht / nicht überdacht) und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 3.4.8 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.
- 3.4.9 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.

- 3.4.10 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 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.5.1 ... private *Grünflächen* festgesetzt.

(f1): Öffentlich zugänglicher Quartiershof: Aufenthaltsqualitäten sind zu berücksichtigen. Eine Unterbauung mit Tiefgarage und Keller ist zulässig.

(f2): Privat genutzte Freibereiche: Eine gärtnerisch angelegte private Grünfläche, die nicht öffentlich begehbar sein muss. In Teilen ist eine Unterbauung mit Tiefgarage und Keller zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.6.1 ... *die Sichtfeldfläche von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.*

- 3.6.2 *Ein Sichtfeld im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ist nachzuweisen, das von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist, um ausreichende Sichtbeziehungen (insbesondere auch zum Fußgängerquerverkehr) zu gewährleisten.*

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.7.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgelegt.
- 3.7.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen „Fußweg“ festgelegt.
- 3.7.3 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt.

- 3.7.4 ... 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.
- 3.7.5 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze für Schwerbehinderte mit Parkausweis“ festgelegt.
- 3.7.6 ... die privaten Straßenverkehrsflächen festgelegt. Diese dienen als Rampenzufahrt ausschließlich zur Erschließung der Tiefgarage.
- 3.7.7 ... die private Verkehrsfläche Quartiershof festgelegt.*
- 3.7.8 ... ein Einfahrtsbereich für die Tiefgarage festgelegt.*
- 3.7.9 ... ein Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage festgelegt*
- 3.7.10 ... Bereiche festgelegt, entlang denen keine Ein- und/ oder Ausfahrt errichtet werden darf.*
- 3.7.11 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.

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

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

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

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.10.1 ... Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentionsflächen) festgesetzt.

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

M1 Grünfläche-g2: Die gedrosselte Ableitung und Reinigung von unbelastetem Niederschlagswasser über eine belebte und bepflanzte Oberbodenschicht von mindestens 30 cm ist zu berücksichtigen.

M2 Grünfläche-g1: Die Retention 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.*

3.12 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.
- G3 Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
- G4 Das Plangebiet ist durch die Pflanzung von Gehölzen entsprechend Plandarstellung im Freiflächengestaltungsplan (Anlage zur Begründung) 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 10 cm Substratstärke vorzusehen. Diese ist mindestens als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung zu gestalten (Extensivbegrünung) (§ 9 (1) 25a BauGB).

G7 Schutz des Bodens

- 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 des Niederschlagswassers der Dachflächen muss gedrosselt über Dachflächenbegrünung in die öffentliche *Mischwasserkanalisation* erfolgen.

G9 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.
- A3 *Um den Verlust der Quartiermöglichkeiten und somit die „Zerstörung von Ruhestätten“ zu kompensieren, können entweder an den neuen Gebäuden oder an Gebäude F (welches nicht abgerissen werden soll) Fledermausflachkästen im Verhältnis 1:2 angebracht oder integriert werden. Durch das Anbringen von mindestens 8 Ersatzquartieren im räumlichen Zusammenhang kann ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden.*
Konstruktionsvorschläge und Beispiele für im Fachhandel erhältliche Fassadenquartiere können dem „Baubuch Fledermäuse“ von M. Dietz und M. Weber (2000) entnommen werden oder im Internet unter www.schwegler-natur.de erworben werden. Die in der Literatur dargestellten Hinweise zum Anbringen der Ersatzquartiere müssen beachtet werden.
- A4 *Um zu vermeiden, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, müssen die Gebäude im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 31. März abgerissen und die Bäume gefällt werden. Werden bei den Arbeiten doch unerwartet Weise Fledermäuse entdeckt, sind diese aufzubewahren und ist dies umgehend der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Friedrichshafen zu melden.*
- A5 *Erforderliche Arbeiten an Gebäuden (Abriss) und Gehölzrodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brut- bzw. Nestbauzeiten der im Gebiet vorkommenden Vogelarten durchzuführen, um baubedingte Verluste und damit Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände de § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.*
- A6 *Hinsichtlich des Kollisionsrisikos (Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) handelt es sich bei den festgestellten Brutvögeln um Arten, für die denkbare Risiken (z.B. Schlag an Fenstern) durch das Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.*
- A7 *Hinsichtlich des Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) wird für diese Arten davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungstrieb der lokalen Population nicht verschlechtert.*
- A8 *Hinsichtlich des Schutzes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG) wird für diese Arten davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Umgebung des Plangebiets besteht aus weiteren durchgrünten Mischbauflächen sowie Bahnanlagen, die eine Vielzahl potenzieller Brutmöglichkeiten für ubiquitäre Arten bietet. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.*

Auch die geplante Neubebauung des Quartiers und die Gestaltung der Grünflächen wird an Gebäuden brütende Vogelarten und Heckenbrütern (Mönchsgrasmücke) weiterhin geeignete Nistmöglichkeiten bieten.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

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

3.15 Festsetzungen baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.15.1 *Für die Einzelhandelsnutzung im südlichen MK sind maximal 5 Lkw-Anlieferungen pro Tag mit zusammen höchstens 30 Rollcontainern zulässig. Die Anlieferungen haben im Zeitraum 6-22 Uhr zu erfolgen. Anlieferungen im Zeitraum 22-6 Uhr sind nicht zulässig.*
- 3.15.2 *An der Metzstraße ist eine Außengastronomie mit maximal 10 Sitzplätzen in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Im Nachtzeitraum von 22-6 Uhr darf keine Bewirtung im Freien stattfinden.*

3.15.3 An den von Lärmpegelbereich III bis VII betroffenen Fassaden (siehe Abb. 1 und 2) sind

- die Schalldämm-Maße der Fenster und der übrigen Außenbauteile so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile den Anforderungen der Tabelle 8 DIN 4109 entspricht,
- schutzbedürftige Räume mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, zentrale Lüftungsanlagen) auszustatten.



Abb. 1:
Höchster Lärmpegelbereich der Gebäudeseiten am Tag



Abb. 2:
Höchster Lärmpegelbereich der Gebäudeseiten in der Nacht

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind/ist ...

- 3.16.1 ... auf der Grünfläche *f2* 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.
- 3.16.2 ... auf der Grünfläche *f1* 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 *f1* nachzuweisen.
- 3.16.3 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume (*f1 und g1*) muss mindestens 18/20 cm betragen.
- 3.16.4 ... auf der Fläche *f2* entsprechend Planeintrag ein naturnahes Gebüsch am nördlichen Plangebietsrand anzupflanzen, zu pflegen und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Artenliste Punkt 1 im Anhang).
- 3.16.5 Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen*
- 3.16.6 Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0155 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.*

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

- 3.17.1 Für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen müssen von den Angrenzern auf deren Grundstücken geduldet werden.

3.18 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.18.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH/ Rohfußboden) der Eingangsebene. *Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe EFH wird mit 404,00 m ü.NN definiert.*

3.19 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Planteil nachrichtlich übernommen und besonders gekennzeichnet ist:

- 3.19.1 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 05.03.2010 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 10 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 ist der Gehweg ab dem 1. OG maximal bis zur öffentlichen Grenzlinie bzw. mindestens 1,50 m auskragend zu überbauen.. Eine Überbauung mit dem jeweiligen *Dach*geschoss ist unzulässig (siehe Lageplan, Systemschnitt A-A).
Die Überbauung des südlichen MK ist dabei durch Fugen zu gliedern.

Entlang der Eckenerstraße ist der Gehweg ca. 50 cm auskragend zu überbauen. Die lichte Höhe von mindestens 2,50 m über dem Gehweg ist dabei einzuhalten. Eine Überbauung mit dem jeweiligen *Dach*geschoss ist unzulässig (siehe Lageplan, Systemschnitt A-A).
Die Überbauung des südlichen MK ist dabei durch Fugen zu gliedern.

Bei der Überbauung Ecke Metz-/ Eckenerstraße ist über der Straßenverkehrsfläche eine lichte Durchfahrts Höhe 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 andere Lösungen nachweislich technisch nicht möglich sind und sie städtebaulich und gestalterisch vertretbar sind.

1.4 Einfriedungen

- 1.4.1 *Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentliche Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.*
- 1.4.2 *Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.*

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

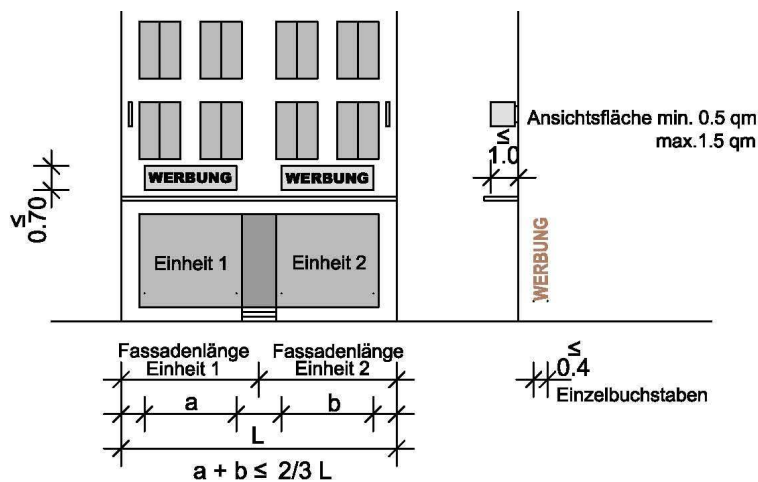
3.1 Allgemein

- 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 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 o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen etc.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 Denkmalpflege, *Fachbereich Archäologische Denkmalpflege*, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 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. *Die Einleitung des Wassers aus einer Wasser-*

haltung (z.B. Grundwasserabsenkung,...) ist bei der Stadtentwässerung anzuzeigen und genehmigen zu lassen. Die Einleitung ist kostenpflichtig und wird von der Stadtentwässerung ggfs. unter Auflagen genehmigt.

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, sind die Leitlinien zur Qualitätssicherung Erdwärmesonden (LQS EWS Stand 1.10.2011) 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.
- *Für Bauvorhaben ist jeweils ein Lärmschutznachweis zu führen. Von den in Abbildungen 1 und 2 dargestellten Lärmpegelbereichen kann auf Nachweis abgewichen werden (vgl. Abbildung 7 und 8 der Schalltechnischen Untersuchung von Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Verkehrsplanungen aus 88677 Markdorf mit Datum vom 27.11.2012 oder eigener Nachweis).*
- *Es wird empfohlen, die Wohnräume und insbesondere Schlafräume zu den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren.*

5. Elektrische Versorgungsleitungen:

Im Baugenehmigungsverfahren sind die mit Bauarbeiten beauftragten Firmen angehalten, 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.
- *Eine Brauchwassernutzung ist der Stadtentwässerung anzuzeigen. Die Wassermenge ist mittels Wasseruhr zu messen. Für die gemessene Wassermenge ist der Schmutzwasserpreis zu bezahlen.*

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 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.

11. *Die gesamte Entwässerungsplanung mit Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung sollte in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen.*

12. Deutsche Bahn AG

- Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, wie z.B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder, sind ausgeschlossen.
- *Bepflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen sind nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei folgender Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Logistikcenter (T.CVM 4)
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-5965
Fax: 0721-938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com*
- *Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten.
Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.*
- *Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.*
- *Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Oberleitung (15 kV) arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen. Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige An-*

lagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

- Es ist zu beachten, dass der s.g. „Oberleitungsbereich“ von 4,00 m (in dem Erdungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich sind) nur für Gleisradien ≥ 1000 m gilt. Für kleinere Radien ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Oberleitungsbereich bogeninnen auf 5,00 m zu erweitern ist.*
- 13. Der Baulastträger der B 31 haftet nicht für Schäden an der B31 bzw. der darunter liegenden Leitungen, die durch das Bauvorhaben bzw. den Eingriff verursacht wurden. Entsprechende Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.*

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