

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan
Nr. 191/1 „1. Änderung Fallenbrunnen Südwest“

12.04.2013

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtliche Grundlagen.....	3
2. Geltungsbereich.....	3
3. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB).....	3
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. BauGB).....	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO).....	4
3.2.2 Grundfläche baulicher Anlagen gem. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).....	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO).....	4
3.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	4
Abweichende Bauweise.....	4
3.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).....	5
3.5.1 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen	5
3.5.2 Flächen für Überdachungen und bauliche Anlagen.....	5
3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
3.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	5
3.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	5
3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
3.10 Flächen o. Maßnahmen z. Schutz, Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB).....	6
3.10.1 Erhalt von Fledermausquartieren.....	6
3.10.2 Optimierung Brutplatzangebot.....	6
3.10.3 Baubetrieb außerhalb von Quartierszeiten.....	6
3.10.4 Reduktion von Lichtimmissionen.....	7
3.10.5 Pflanzung mittel- bis großkroniger Bäume.....	7
3.10.6 Begrünung von Dachflächen.....	7
3.10.7 Baumschutz.....	7
3.10.8 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen.....	7
3.11 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 8 BNatSchG).....	7
3.12 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	8
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO- BW	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
1.1 Dachgestaltung.....	9
1.1.1 Dachformen.....	9
1.1.2 Dachmaterialien.....	9
1.2 Dachaufbauten.....	9
1.3 Fassadengestaltung.....	9
1.4 Niederspannungsfreileitungen.....	10
3. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten.....	10
4. Gestaltung der unbebauten Grundstücke.....	10
4.1 Stellplätze/ Hofflächen.....	10
4.2 Private Grünfläche Freizeit.....	10
4.3 Einfriedungen.....	10
4.4 Geländemodellierung und Stützmauern.....	10
5. Einschränkung von Stellplätzen	11
Teil C: Hinweise	11
Teil D: Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)	13
Altlasten.....	13
Anhang Pflanzliste	14

Teil A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtliche Grundlagen

- 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 12.12.2007
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 24.06.1991
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Lageplan vom 12.04.2013

Textteil vom 12.04.2013

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 12.04.2013 festgelegt und umfasst eine Teilfläche des Flst.-Nr. 210 (Flur Schnetzenhausen).

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Sondergebiet SO „Schule“ gemäß § 11 BauNVO

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird wie folgt festgesetzt (§ 11 Abs. 1 BauNVO):

Das Sondergebiet umfasst die Nutzungen Hörsäle, Labore, Werkstätten, Schulungsräumen (PC-Räume), Unterrichts- und Seminarräume, Mensa, Bibliotheken, Praxisräume und zugeordnete Nebenräume, Büroarbeitsplätze Verwaltung und wissenschaftliche Mitarbeiter, Kindertagesstätte, Aufenthaltsräume Personal einschl. dazugehöriger Nebenräume, Lager-, Technik- und Sanitarräume, hochschulverträgliches Gewerbe (max. 20% der Nutzfläche des Gebäudes), Parkieranlagen für KFZ und Fahrräder.

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

Die Zahl der Vollgeschosse, zulässige Grundfläche (GR) und Höhe baulicher Anlagen als Trauf- bzw. Gebäudehöhe sind gemäß den Eintragungen im Lageplan jeweils als maximale Obergrenzen zulässig.

3.2.1 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

3.2.2 Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO

Die unter § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO für Grundflächen-Überschreitungen im Zusammenhang mit Stellplätzen und ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche formulierten Maximalwerte gelten nicht. Vielmehr werden folgende Maximalwerte festgesetzt:

- Die zulässige Grundfläche darf um einen Gesamtwert von 1.700 qm überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf um einen Gesamtwert von 300 qm für Parkierung mit den jeweils zugehörigen Zu- und Abfahrten überschritten werden.

3.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Traufhöhe (TH) der Gebäude wird gemäß Eintragung im Lageplan als jeweils maximaler Wert festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der zulässigen Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird die maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) gem. dem Eintrag im Lageplan bestimmt.

Der obere Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe bestimmt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenkante der aufgehenden Wand und der Dachhaut. Die Gebäudehöhe bei Flachdächern bestimmt sich aus der Oberseite der Dachhaut.

Für die Hofinnenseiten der Gebäudegroßform Fallenbrunnen 1 kann ausnahmsweise bei Dachgaupen für die Belichtung des 1. Dachgeschosses die bestehende Wandhöhe um max. 3,50 m erhöht werden. Die erhöhte Wandhöhe muss zu den Giebelseiten der Gebäudeflügel mindestens 8,00 m Abstand einhalten.

3.4 Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

abweichende Bauweise

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“), bei der Gebäudelängen von max. 80 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands gemäß LBO zulässig sind.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Lageplan durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Angebaute Überdachungen dürfen die Baulinie bzw. die Baugrenze um max. 3,00 m überschreiten.

Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen um max. 2,00 m überschreiten.

3.6 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Lageplan festgelegt. Die Verkehrsfläche „öffentlicher Fußweg“ ist prinzipiell Richtlinie für die Ausführung.

Gemäß Eintrag im Lageplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie folgt festgesetzt:

Campus : - Fußgängerbereich

- zusätzlich sind überdachte Fahrradabstell- und Sitzanlagen sowie Grünanlagen zulässig
- in Sonderfällen kann die Fläche zusätzlich mit temporären Anlagen (Ausstellungs- und Medienanlagen usw.) für öffentliche Veranstaltungen ausgestattet werden.

3.7 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der eigens dafür ausgewiesenen Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

3.8 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Plangebiet werden gemäß Planeintrag private Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion für den Schulbetrieb ausgewiesen. Die privaten Grünflächen können in Ihrer Funktion mit Freizeit- und Kinderspieleinrichtungen ausgestattet werden.

Auf den Grünflächen sind zusätzlich Anlagen von Wegen, Sitzanlagen, Überdachungen und Fahrradabstellanlagen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Abfallbehälter. Die Anlagen dürfen auf max. 50 % der festgesetzten privaten Grünfläche überbaut werden (vgl. Textteil Ziffer 3.2.2.).

Bei der Neugestaltung von Grünflächen sind in ungenutzten Teilbereichen krautreiche Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Private Grünfläche „Freizeit“:

Die privaten Grünflächen können mit Freizeit- und Kinderspieleinrichtungen ausgestattet werden. Weitere untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 50% der festgesetzten Fläche sind zulässig (vgl. Textteil Teil B Ziffer 4.2).

Bei der Neugestaltung von Grünflächen sind in ungenutzten Teilbereichen krautreiche Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut anzusäen.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte („g/f/l“) zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Die Geh- und Fahrrechte beziehen sich auf die oberirdische Begehung und Befahrung zur Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen an den unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese können gegebenenfalls nach Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger überbaut werden, jedoch dürfen diese nicht statisch belastet, beschädigt oder in ihrem Bestand gefährdet werden.

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 9 (1) Nr. 20 und 25a bzw. 25b BauGB

3.10.1 Erhalt von Fledermausquartieren

- (1) Bei Gebäude- und Dachstuhlarbeiten muss vor Maßnahmenbeginn ein Fledermaussachverständiger zur Begutachtung eingeschaltet werden. Vor Beginn von Gebäudemaßnahmen sind zur Sicherung der Umsiedlung von Fledermäusen 5 Fledermauskästen nach Absprache mit einem Sachverständigen vor Ort vorzuhalten.
- (2) Baumaßnahmen müssen in den Monaten Mai bis September erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten sind Maßnahmen nur in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zulässig.

3.10.2 Optimierung des Brutplatzangebots für Mauersegler und Mehlschwalben

Zur Optimierung des Brutplatzangebots sind am Gebäude 1 insgesamt 5 Nisthilfen anzubringen. Die Art und die Lage der Nisthilfen sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

3.10.3 Reduktion von Lichtimmissionen

- (1) Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sein müssen. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.
- (2) Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. An beleuchteten Fensterfronten, die nachts Licht abstrahlen, sind Verblendungen / Abschirmungen zu installieren.
- (3) Der Einsatz von Halogen-Fassadenstrahler an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen, die zusammenhängende Gehölzstrukturen queren, ist zu vermeiden.

- (4) An beleuchteten Fensterfronten, die nachts Licht abstrahlen, sind Verblendungen/ Abschirmungen zu installieren.

3.10.4 Pflanzgebot für Bäume

- (1) Gemäß Eintrag im Lageplan sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Pflanzqualität: H mB Stu 18- 20, Pflanzen gemäß Pflanzliste 1 im Anhang. Der Standort darf max. 5 m abweichen.
- (2) PKW-Stellplätze sind pro angefangene 8 Stellplätze mit je einem heimischen Laubbaum zu überstellen. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Größe der durchwurzelbaren, unbefestigten Flächen mind. 10 qm, Pflanzqualität: H mB Stu 18-20, Pflanzen gemäß Pflanzliste 1.
Der Standort des im Bereich der privaten Grünfläche (Freizeit) vorgesehenen Baumes ist nicht verbindlich und kann entsprechend der zur Ausführung kommenden Plankonzeption verschoben werden.

3.10.5 Baumerhalt (Naturdenkmal)

- (1) Gemäß Eintrag im Lageplan ist das Naturdenkmal (Steil-Eiche) dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Während der Durchführung von Leitungs-, Kanal- und Hochbauarbeiten im Bereich des Naturdenkmals ist ein sach- und fachkundiger Baumpfleger einzubeziehen.
- (2) Alle im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen, sind während der Bauphase mit einem unverrückbaren Bauzaun unter der Kronentraufe zu sichern. Die Vorgaben der DIN 18920 sind zu berücksichtigen.

3.10.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Verglaste Gebäudedurchsichten sind mit Vorsorgeeinrichtungen zur Vogelschlagvermeidung auszustatten.

3.11 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m § 8 BNatSchG)

Den zu erwartenden Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden die Flächen und Kompensationsmaßnahmen, die in der Übersicht der externen Kompensationsmaßnahmen vom 15.02.2011 zum Bebauungsplan Nr.191 dargestellt sind, als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Kompensationsmaßnahme „K 2“:

Die externe Kompensationsmaßnahme „ K 2“ ist als Streuobstwiese anzulegen. Es sind regionaltypische, möglichst alte Hochstamm-Obstsorten oder Wildobst zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Fläche ist im Unterwuchs als Grünland zu bewirtschaften. Bei Abgang sind Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Auswahl der Baumarten erfolgt in Abstimmung mit

der Obstbauberatungsstelle des Landratsamtes Bodenseekreis. Umsetzung der Maßnahmen im Frühjahr 2012, jedoch spätestens vor Baubeginn.

Kompensationsmaßnahme „K 3“

Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Es sind regionaltypische, möglichst alte Hochstamm-Obstsorten oder Wildobst zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzung der Obstbäume kann im Raster 12 x 15 m umgesetzt werden, so dass eine Mahd der Fläche unbehindert möglich ist. Die Fläche ist im Unterwuchs als Grünland zu bewirtschaften. Bei Abgang sind Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Auswahl der Baumarten erfolgt in Abstimmung mit der Obstbauberatungsstelle des Landratsamtes Bodenseekreis. Die Fläche ist im Unterwuchs als Grünland zu bewirtschaften. Die Nutzung des Grünlands kann dreischürig erfolgen.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind niedrige Heckenstrukturen aus standortgerechten heimischen Sträuchern (Gehölzarten und Pflanzqualität s. Pflanzliste im Anhang IV) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Pflanzung dreireihig im Dreiecksverband, Reihenabstand > 1m.

Umsetzung der Maßnahme im Frühjahr 2012, jedoch spätestens vor Baubeginn

Erstaufforstung „K 4“

Gemäß Plan externer Kompensationsmaßnahmen.

Die Aufforstung erfolgt unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen. Die Aufforstung und Auswahl der Baumarten ist mit der Unteren Forstbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abzustimmen. Es ist, wenn möglich, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Kompensationsmaßnahme „K 5“:

Auf den Flurstücken 101/1, 101/2, 103, 106/6, 1280 erfolgt eine Nutzungsextensivierung. Entwicklungsziel sind artenreiche, extensive Nasswiesen mit einzelnen Heckenstrukturen und Galeriewaldentwicklung (Gehölzarten und Pflanzqualität s. Pflanzliste im Anhang IV). Vorhandene Drainagen werden entnommen. In der Nähe zum Rohrbach sind kleinflächige Nassstellen und Stauwassertümpel anzulegen.

Entwicklung einer artenreichen extensiven Nasswiese: 1,5 ha

Anlage eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens: 0,2 ha

Anlage von Stauwassertümpeln: 0,05 ha

Anlage von Feldhecken: 0,2

3.12 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) definiert und wird gem. Eintrag im Planteil als maximale Obergrenze festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Meereshöhe über Normalnull (m über NN).

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

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung von Baden–Württemberg (LBO) i. d. F. vom 01.03.2010 werden folgende örtliche Bauvorschriften im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 191/1 „1.Änderung Fallenbrunnen Südwest“ aufgestellt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) Nr. 1 und 5 LBO:

1.1 Dachgestaltung

- 1.1.1 Dachformen bzw. Dachneigung sind gemäß Planeinschrieb zulässig. Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis max. 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 10 cm. Für die extensive Dachbegrünung sind trockenheitsverträgliche Arten zu verwenden, die weitestgehend den einer Magerwiese entsprechen. Bauliche Anlagen auf der privaten Grünfläche „Freizeit“ (Innenhof) sind mit einem Flachdach auszubilden.
- 1.1.2 Kolorierte Ziegel oder sonstige Dachmaterialien in grellen oder kräftigen Farbtönen sind nicht zulässig. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf insgesamt max. 2/3 der zugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten. Folgende Maße sind einzuhalten:

- Die Gauben müssen zu den abgewalmten Dachkanten (gemessen an der oberen Gaupenhöhe) mindestens 2,50 m Abstand halten. An den Giebelseiten kann der Abstand zur abgewalmten Dachkante auf max. 1,00 m reduziert werden.
- Die Gaupengestaltung ist in Form einer Flachdachgaube oder einer leicht geneigten Schleppgaube (max. 10° Neigung) auszuführen.
- Der Mindestabstand der Gauben zueinander beträgt 1,00 m.
- Zwischen Traufe und unterem Gaupenansatz ist mindestens 0,50 m Dachfläche (wahre Länge) vorzusehen.
- Die Dachaufbauten müssen mindestens 0,20 m unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches ansetzen.
- Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Die Errichtung eines Widerkehrs ist unzulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Bestandsgebäude ist der Lochfassadencharakter zu erhalten. Bei Änderungen an der bestehenden Fassade sind die Fensterbreiten am Bestand zu orientieren.

Untergeordnete Fassadenabschnitte mit größeren verglasten Anteilen sind im Einzelfall unter Betrachtung der Gesamtgestaltung zulässig.

Die Innenhofüberbauungen sind von der vorgenannten Fassadengestaltung nicht betroffen.

Grelle, kräftige und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten gemäß § 74 (1) Nr. 2

LBO:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, je werbende Einrichtung nur 1 Anlage.
- Werbeanlagen an baulichen Anlagen in einer Höhe von mehr als 4,00 m über der Erschließungsstraße sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen, die an der Fassade des Gebäudes angebracht werden, dürfen nicht größer als 3,00 qm sein. Der Abstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 40 cm sein. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücke gemäß § 74 (1) Nr. 3 LBO:

- 4.1 PKW – Stellplätze, Zugänge und Hofflächen sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Pflaster- und Plattenbeläge mit großen Fugenanteilen.
- 4.2 Private Grünflächen „Freizeit“ (Innenhof):
Die Grünfläche im Innenhof darf auf max. 50 % der Gesamtfläche mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Höhe der baulichen Anlagen (einschließlich Überdachungen) darf eine max. Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen:
Zulässig sind gegenüber der öffentlichen Fläche Einfriedungen aus Hecken und Sträuchern bis 1,50 m Höhe. Zaunanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen aus Mauersteinen oder Stützmauern aus Beton.
Einfriedungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung “Campus“ sind nur ausnahmsweise zulässig.

- 4.4 Geländemodellierungen und Stützmauern
Abgrabungen und Aufschüttungen sind in flacher Modellierung mindestens im Verhältnis 1:2 auszuführen und in einer maximalen Geländedifferenz (natürliches Gelände zu geplantem Gelände) von 1,00 m. Stützmauern sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Stützmauern nur im Zusammenhang mit Zugängen.

5. Einschränkung von Stellplätzen gemäß § 74 (2) Nr. 3 LBO:

Auf der im Lageplan ausgewiesenen Stellplatzfläche wird die maximale Stellplatzanzahl auf 20 Stellplätze beschränkt.

Teil C: Hinweise

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG und §§ 1a und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zwingend zu beachten. Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben und es sollte möglichst wenig Erdaushubüberschuss anfallen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

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. Eintretene 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. Vor den geplanten Baumaßnahmen, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, ist durch einen sachverständigen Gutachter jeweils ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept zu erstellen und unter fachgutachterlicher Aufsicht sind die Erdarbeiten durchführen zu lassen der Vorort das Bodenmaterial analysiert. Bei baurechtlichen Verfahren, die keine Beteiligung der Fachbehörden vorsehen (z.B. Kennnisgabeverfahren) ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen, dass die geplante Baumaßnahme bezüglich der Erdarbeiten (Umlagerung/Entsorgung) abgestimmt wurde. Belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Es wird auf die entsprechenden Merkblätter des Landratsamtes verwiesen.

Bauschutt

Auf der Grundlage eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes für die Bebauung der ehemaligen Flak-Kaserne wurden die Befunde der Untersuchungen getrennt nach Gebäude, Verkehrsflächen und Heizleitungen behandelt.

Untersucht wurden ferner grundsätzlich nur schadstoffverdächtige Bausubstanzen, welche in großer Anzahl oder Menge vorliegen. Grundsätzlich gilt es zu beachten, dass die beim Rückbau anfallenden Stoffe und Materialien möglichst sortenrein aus-

zubauen und Materialien mit erhöhten Schadstoffgehalten zu separieren sind. Es wird auf die im Rahmen des Rückbau- und Verwertungskonzeptes erstellten Gebäude-datenblätter verwiesen, in welchem die wesentlichen Befunde der Untersuchungen zusammengestellt sind.

Externe Ersatzmaßnahmen

Die Flächen für Maßnahmen zur Kompensation im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind teilweise außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Gesetzliche Grundlage hierfür ist § 9 Abs. 1a BauGB.

Die für diese Maßnahmen vorgesehenen Flächen liegen nicht im direkten bzw. näheren Umfeld des Bebauungsplanes. Die Ersatzmaßnahme kann funktionell als ähnliche Biotoptypen entwickelt werden, die im Fallenbrunnen verloren gehen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird anteilmäßig mit einem Bindungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf städtischen Grundstücken, sodass die anteiligen Maßnahmen mit dem Bindungsbeschluss über die Selbstverpflichtung der Stadt Friedrichshafen hinaus dauerhaft gesichert werden. Die bereits umgesetzten Maßnahmen werden gemäß Ökokonto-Verordnung Baden Württemberg mit Biotopwertpunkten in den Ausgleich eingerechnet.

Die externen Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Auflistung der Maßnahmen und deren Beschreibung werden im Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 191 dargestellt.

Kampfmittel

Der Kampfmittelverdacht ist aus der Luftbildauswertung und der Dokumentation der alliierten Luftangriffe gegeben. Ca. 8 bis ca. 12% der abgeworfenen Bomben ist blind gegangen. Die mögliche gegenwärtige Kampfmittelbelastung stellt keine Gefahr dar, solange keine Nutzungsänderungen, Bodeneingriffe oder Infrastrukturmaßnahmen erfolgen. Bauaushubmaßnahmen können daher nur ausgeführt werden, wenn vorher eine Oberflächen- oder Tiefensondierung durchgeführt wurde und der Bauaushub unter Begleitung eines befähigten Fachbauleiters erfolgt.

Wasserwirtschaft

Die Entwässerungskonzeption muss in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren genehmigt werden. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung können noch ergänzende wasserrechtliche Maßnahmen erfolgen, die dann im nachrangigen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Mit der Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan wurde das gesamt Fallenbrunnen-Areal planerisch erfasst und für spätere Bauabschnitte bereits vordimensioniert bzw. in den Retentionsmulden planungsrechtlich erfasst. Für die dezentrale Retention / Versickerung wird auf das entsprechende Merkblatt des Landratsamtes hingewiesen.

Grundwasser

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. Wird bei Erschließungsarbeiten Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. durch Sperr-/

Querriegel abzudichten. 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 2005 zu berücksichtigen. Die Flächen liegen außerhalb von rechtskräftigen oder fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten, jedoch in Zustrombereich einer sensiblen Grundwassernutzung. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

Pflanzlisten

Bei den Gehölzpflanzungen sind bevorzugt heimische und standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten).

Bauschutzbereich Verkehrsflugplatz Friedrichshafen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflugplatzes Friedrichshafen. Bei baurechtlichen Verfahren von Gebäuden, die in den Bauschutzbereich hineinragen, ist eine Zustimmung der Luftverkehrsbehörde nach § 12 LuftVG erforderlich. Baukräne und andere technische Anlagen, die in den Bauschutzbereich hineinragen, müssen von der Luftverkehrsbehörde luftrechtlich genehmigt werden.

Archäologie

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologisch bedeutsame Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben o.ä.), oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile o.ä.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26- Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Teil D Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten

Im Bereich des Plangebiets wurden großflächige Auffüllflächen erkundet, die im gesamten Plangebiet verteilt vorzufinden sind. Die Auffüllflächen sind im Lageplan dokumentiert und gekennzeichnet. Auch außerhalb dieser Flächen ist im gesamten Geltungsbereich mit erhöhten Schadstoffbelastungen im Boden zu rechnen.

Bei Eingriffen in den Boden sind kontaminierte Böden abzutragen und fachgerecht zu entsorgen.

Aufgestellt: 12.04.2013
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Se

Anhang

Pflanzgebote für Gehölzpflanzungen im Plangebiet

Pflanzliste 1 (M 5 Begrünung von PKW Stellplätzen):

Pflanzqualität mindestens Hochstamm mB Stü 18-20,

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides, auch i.S.</i>	Spitz-Ahorn i.S.	
<i>Alnus ‚Spaethii‘</i>	Erle ‚Spaethii‘	
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle	
<i>Carpinus betulus, auch i.S.</i>	Hainbuche	
<i>Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘</i>	Traubenkirsche	in bodenfeuchten Bereichen
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	
<i>Ulmus-Hybride</i>	Ulme (resistent)	

Pflanzliste 2 (V1 und M 6 Pflanzung mittel-großkroniger Bäume in Grünflächen):

Bei Pflanzung von Bäumen und Baumgruppen in den Grünflächen sind Arten aus der folgenden Pflanzliste zu wählen. Pflanzqualität Hochstamm mindestens mB Stü 18-20

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	in bodenfeuchten Bereichen
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	

Pflanzliste 3 (K 1, K 3 / CEF 5, K5):**Pflanzliste 3 (K 1, K 3, CEF 5, K 5)**

Pflanzqualität

Bäume mind. H 3xv mB, 16-18

Heister mind. 3xv oB, 150-200

Sträucher mind. 3xv oB, 125-150

Pflanzung im Dreiecksverband, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 2 m.

Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche (frischer Standort)
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball (frischer Standort)