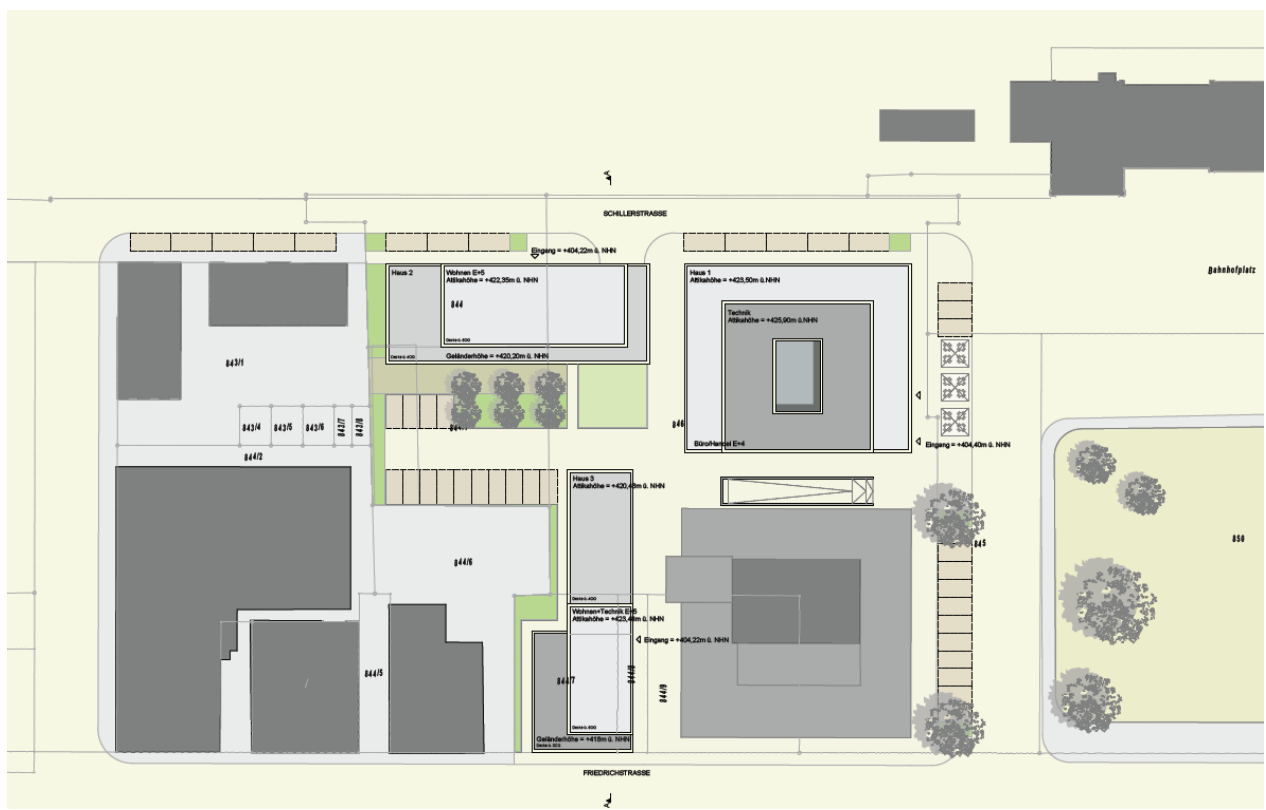


Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196

„Postareal Umnutzung“



Stand 23.08.2013



PLANSTATT SENNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR ÖKOLOGISCHE STADTENTWICKLUNG UMWELTPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 „Postareal Umnutzung“

AUFTRAGGEBER: SEE.STATT Investment GmbH & Co.KG
Otto-Lilienthal-Straße 2
88046 Friedrichshafen

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Lisa König, Dipl. Biologin
Sabine Geerds, Dipl. Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung

Proj. Nr. 1789

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Verfahrensvermerke	4
Teil B: Textliche Festsetzungen	6
1. Rechtsgrundlagen:.....	6
2. Geltungsbereich:.....	7
3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB:.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):	7
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	8
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	8
3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
3.6 Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	8
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	9
3.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	9
3.10 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
3.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
3.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):.....	10
3.15 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	10
3.16 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)	10
4. Ausnahmen und Befreiungen	11
5. Ordnungswidrigkeiten	11
6. Inkrafttreten	11
Teil C: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO-BW....	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	12
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	12
1.2 Gebäudehöhen	12
1.3 Fassaden:	13
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	13
3. Stellplätze und Zufahrten:.....	13
4. Niederspannungsleitungen / Antennen:.....	13
5. Werbeanlagen:	13
6. Ausnahmen und Befreiungen.....	14
7. Ordnungswidrigkeiten	14
8. Inkrafttreten	14
Teil D: Hinweise	15
Teil E: Anlage.....	18

Teil A: Verfahrensvermerke

1. Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 12 (2) BauGB 15.10.12
2. Billigung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat 04.03.13
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 09.03.13
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 24.01.2013 gem. § 3 (2) BauGB 18.03.13 – 19.04.13
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 18.03.13 – 19.04.13
6. Billigung des geänderten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Technischen Ausschuss. 09.07.13
7. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 12.07.13
8. Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 15.05.2013 gem. § 3 (2) BauGB 19.07.13 – 19.08.13
9. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 19.07.13 – 19.08.13

10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB

11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung

12. Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil diesen Bebauungsplans in der Fassung vom
mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderat vom
identisch ist.

Friedrichshafen, den
Bürgermeisteramt

Dr.-Ing. Köhler
Erster Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 25.06.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2010
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012.
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.2006
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung) vom 18.07.1991 zuletzt geändert durch Verordnung vom 9.02.2006.
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 04.06.2007 zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.08.2010
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) vom 29.02.2008
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RiLi) i. d. F. der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 23.08.2013 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 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

3.1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes

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

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den nicht durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

3.2.1 die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt.

3.2.2 die GR = Grundfläche (§ 19 BauNVO) und die GF = Geschossfläche (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2.3 bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen, die vollständig unterhalb einer Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen.

3.2.4 für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche setzt der Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 fest, dass die Fläche hinter der Straßenbegren-

zungslinie maßgebend ist. Die Ausweisung von privaten Grünflächen reduziert die maßgebliche Fläche nicht.

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“).

3.4 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 Baugrenzen bestimmt.
- 3.4.2 ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen und Vorbauten (z. B. Erker, Wintergärten) ist bis zu einer Größenordnung von max. 5,0 m Breite und max. 1,50 m Tiefe zulässig, auch in den seitlichen und rückwärtigen Grenzabstandsflächen (§ 6 Abs. 4 LBO).
- 3.4.3 die im Planteil der Satzung für Stellplätze / Tiefgaragen gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Anordnung der Baufenster in der Planzeichnung. Die Gebäude sind parallel zu den Baufenstern zu errichten.

3.6 Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.6.1 Die jeweils zulässigen Stellplätze und Tiefgaragen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie sind nur an den dort eingetragenen Standorten und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.6.2 Die ebenerdigen Stellplätze im Innenhof, südlich von Haus 2 sind der Büronutzung zugeordnet – siehe auch Planeintrag.
- 3.6.3 Zur Sicherstellung der Begrünung sind Tiefgaragen – soweit möglich – mit einer Erdüberdeckung (einschließlich Drainage) von mindestens 50 cm auszuführen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.7.1 die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.
Zwischen den Verkehrsflächen und den nördlich angrenzenden Grundstücken der Deutschen Bahn ist eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Aufteilung der Flächen im Planteil ist beispielhaft und kann im Rahmen der Ausführungsplanung noch Änderungen erfahren.
- 3.7.2 die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier als Fußgängerbereich festgelegt

- 3.7.3 die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier als Hausvorbereich festgelegt.

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

Den Eintragungen im Plangebiet der Satzung entsprechend ist ein Standort für eine Trafostation festgesetzt.

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

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

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

- 3.11.1 Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung der Stellplätze im Innenhof südlich von Gebäude Haus 2, wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Belägen).
- 3.11.2 Für Beleuchtung der Straßen sowie Wege im Innenhof sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung bzw. gelbes Licht (Natriumdampflampen) zu verwenden.
- 3.11.3 Mutterboden ist getrennt auszubauen, zwischenzulagern und als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (§202 BauGB).
- 3.11.4 Zur Reduzierung der Abwasserspitzen sind Flachdächer, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht wird auf mindestens 8 cm festgesetzt.
- 3.11.5 Es wird eine abendliche Ausflugskontrolle aller Fledermausarten durchgeführt. Im direkten Anschluss sind alle möglichen Öffnungen mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu verschließen.

3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke am See und der Deutschen Telekom GmbH festgesetzt. Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Überbauung, Bepflanzung oder sonstige Beeinträchtigung auszuschließen. Ausnahmen sind nur nach Prüfung und Zustimmung des Begünstigten zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.13.1 der Verzicht auf Fenster oder öffnenbare Fensterkonstruktionen oder der Verzicht auf Anordnung schutzbedürftiger Räume an diesem Teil der Fassade im ersten Obergeschoss (OG) erforderlich.

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

- 3.14.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind um bis zur 3,0 m verschiebbar. Der genaue Pflanzstandort ist im Rahmender Genehmigungsplanung darzustellen.
- 3.14.2 Aufgrund der Unterbauung des Geländes mit einer Tiefgarage sind Bäume in ausreichend dimensionierten Hochbeeten zu pflanzen. Pflanzqualität mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm mit Ballen (HmB) Stammumfang (Stu) 14-16 cm Durchmesser in 1 m Höhe.
- 3.14.3 Die mit den Baumpflanzungen verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Bei Abgang sind die Pflanzen in Art und Qualität gleichwertig zu ersetzen
- 3.14.4 Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Spielplatz anzulegen und zu pflegen.

3.15 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) und jeweils als Obergrenze festgesetzt.

3.16 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4. Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung wird der bisher geltende Bebauungsplan „Änderung des Stadtbauplanes vom 05.05.1892 und des Ortsbauplanes zur Festlegung von Baulinien an der Brühl – bzw. Bahnhofstraße vom 12.09.1930“ außer Kraft gesetzt, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Satzung erfasst und überlagert werden.

Friedrichshafen, den

Teil C: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 „Postareal Umnutzung“ erlassen.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Für die Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. Diese sind mindestens als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen. Die Dicke der Substratschicht wird auf mindestens 8 cm festgesetzt.

Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind auf Flachdächern zulässig. Sie sind so zu positionieren, dass sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

Untergeordnete technische Aufbauten auf Flachdächern beispielsweise in Form von Einhausungen technischer Anlagen, Masten, Antennen oder Fahrstuhlüberfahrten sind auf einer Fläche von max. 300 m² zulässig auf Haus 1 und dem Bestandsgebäude. Auf Haus 3 sind untergeordnete technische Aufbauten sowie das Treppenhaus auf dem Dach des 4. Obergeschosses auf einer Fläche von max. 150 m² zulässig. Die genaue Lagebestimmung ist jeweils der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Gebäudehöhen:

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Wandhöhen und Gebäudehöhen pro Baufenster als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) bestimmt sich als Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante der Attika des jeweils obersten Vollgeschosses.

Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich als Höhe zwischen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante der Attika des jeweils obersten Staffelgeschosses. Die Gebäudehöhe berücksichtigt die Technikgeschosse soweit diese erforderlich sind.

1.3 Fassaden:

Als Fassadenform sind Lochfassaden vorgesehen, in klassischer oder moderner Interpretation. Dabei ist darauf zu achten, dass die Geschosse überwiegend durch horizontale, durchgehende Wandachsen ablesbar sind und das Erdgeschoss gestalterisch abgesetzt wird. Eine Lochfassade ist generell gekennzeichnet durch regelmäßige vertikale Achsen, durch die der Lastabtrag nachvollziehbar wird.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Ein Teil der Grünflächen ist als Spielplatz zu gestalten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Abstellflächen für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

Müllbehälterstandorte sind in den Gebäuden bzw. der Tiefgarage zu integrieren.

3. Stellplätze und Zufahrten:

Die Befestigung der Stellplätze im Innenhof südlich von Gebäude Haus 2 ist, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Belägen).

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 Leistung und straßenzugewandt zulässig. Je werbende Einrichtung ist

- 1 Werbung pro Fassadenseite am Gebäude zulässig,
- 1 Werbung in Form eines Schriftzuges mit Logo am jeder Seite einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) zulässig und
- 1 Werbung in Form eines Schriftzuges mit Logo auf der gemeinschaftlichen Werbetafel mit den max. Ausdehnungen von 2,00 x 1,80 m im Eingangsbereich des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Werbeanlagen, die in Form von Auslegern an die Außenwand von baulichen Anlagen angebracht werden, dürfen eine maximale Ausladung von 1,00m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche darf je Seite maximal 1,00 qm einnehmen.

Werbeanlagen, die an der Fassade des Gebäudes angebracht werden, müssen unterhalb der Brüstungshöhe des 1. OG bleiben und dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Ausnahme ist der Schriftzug und das Logo der „SEE.STATT“. Der Schriftzug „SEE.STATT in den max. Abmessungen 6,30 m x 0,80 m ist oberhalb des Fensters des 4. OG auf dem Bestandsgebäude zulässig. Das Logo der SEE.STATT in den max. Abmessungen 3,00 x 1,20 m ist in 0,15 m Höhe über der Attika des Bestandsgebäudes zulässig. Die Gesamthöhe des Logos darf max. 1,40 m betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) in Form eines Pylons pro Gebäude mit der maximalen Abmessung 5,30 m x 1,50 m zulässig.

Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden. Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung wird der bisher geltende Bebauungsplan „Änderung des Stadtbauplanes vom 05.05.1892 und des Ortsbauplanes zur Festlegung von Baulinien an der Brühl – bzw. Bahnhofstraße vom 12.09.1930“ außer Kraft gesetzt, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Satzung erfasst und überlagert werden.

Friedrichshafen, den

Teil D: Hinweise

1. Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Er dient der Abstimmung der privaten und öffentlichen Grünflächenplanungen.
2. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen etc.), ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Datenschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
3. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. 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 Erwartung 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.
4. Baugrund / Altlasten
Zur Beurteilung einer möglichen Altlastenproblematik ist das IB HPC, Ravensburg mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt worden. Die Lage der Untersuchungspunkte ist der Anlage zu entnehmen. Die Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass bei Erd- und Aushubarbeiten eine auf die abfallwirtschaftlichen Belange bezogene Planung und Überwachung zu empfehlen ist.
5. Grundwasserschutz
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu

beantragen. Für die Einleitung von Grundwasser in das Kanalnetz während der Bauzeit ist eine Genehmigung beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung bzw. beim Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau gemäß Abwassersatzung der Stadt Friedrichshafen einzuholen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

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.

6. Prognose der Geräuschmissionen

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mittels Schallmissionsprognose zu beurteilen welche Auswirkungen, die mit dem Neubauvorhaben in Zusammenhang stehenden Geräuschmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst, haben. Dazu liegt eine Gutachterliche Stellungnahme „Prognose der Geräuschmissionen in der Nachbarschaft“ der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Wiesbaden vor.

7. Ladevorgänge

Entsprechend der „Prognose der Geräuschmissionen in der Nachbarschaft“ der ITA, Wiesbaden ist die An- und Ablieferung für den Handel in Gebäude 1 (Schillerstraße Ecke Bahnhofplatz) nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr vorgesehen.

8. Kampfmittel

Im Zuge des Geologischen Gutachtens durch das IB Ingeo, Friedrichshafen, wurde unter anderem eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel durchgeführt. Auf Basis der Luftbildanalyse kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der untersuchten Grundstücke Abwurfmunition (Spreng- / Brandbomben) oder deren Reste vorhanden ist. Im Vorfeld von Aushub- oder Verbaumaßnahmen sind geeignete Flächensondierungen mit anschließender Freilegung und Identifizierung von eventuellen Verdachtsobjekten durchzuführen. Optional kann eine aushubbegleitende Überwachung erfolgen.

9. Luftfahrttechnik

Auszug aus der luftfahrttechnischen Stellungnahme IB Schäfer, Friedrichshafen:
„Die Gebäude befinden sich unterhalb der Abflugfläche der Startbahn 24 und unterhalb der Anflugfläche der Landebahn 06 des Flughafens Friedrichshafen.

Hindernis:

Die geplanten Gebäudehöhen des Bauvorhabens bleiben unterhalb der geforderten Hindernisfreiflächen des Flughafens Friedrichshafen.

Navigationsanlagen:

Aus nachrichtentechnischer Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.“

10. Luftfahrttechnik – Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens

Falls ein Gebäude oder dessen Nebenanlagen (z.B. Schornsteine oder Antennen) in den Bauschutzbereich eindringen darf, nach § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG die Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilt werden. Ebenso dürfen Baukräne oder sonstige, in die Höhe reichende Baugeräte, die in den Bauschutzbereich eindringen, nur aufgestellt werden, wenn eine luftrechtliche Genehmigung der Luftfahrtbehörde dafür vorliegt.

11. Bahnbetrieb

Im Plangebiet ist mit Immissionen (beispielsweise durch Bremsstaub und Lärm) mit Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder aus dem laufenden Bahnbetrieb zu rechnen. Damit verbundene Einschränkungen sind von den Nutzern zu dulden.

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, sind ausgeschlossen.

Teil E: Anlage

Pflanzlisten

Bäume für die Begrünung des Innenhofes

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| - Sophora japonica | Schnurbaum |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Gleditsia triacanthos „Inermis“ | Gleditschie (ohne Dornen) |
| - Acerifolia | Platane |
| - Paulownia tomentosa | Blauglockenbaum |
| - Koelreuteria paniculata | Blasenbaum |

Straßenbäume

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| - Prunus avium „plena“ | gefüllt blühende Vogelkirsche |
| - Quercus robur Fastigiata | Stiel-Eiche – säulenförmig |
| - Populus nigra „Italic“ | Säulen-Pappel |

Kletterpflanzen zur Eingrünung des Rankgerüstes

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| - Clematis spec. | Clematis in Arten und Sorten |
| - Rosa spec. | Kletter-Rosen in Arten und Sorten |
| - Hedera spec. | Efeu in Arten und Sorten |
| - Parthenocissus spec. | Wilderwein in Arten und Sorten |
| - Wisteria sinensis | Glyzinie |
| - Lonicera spec. | Geißblatt (Gerüstkletterpflanze) |