

Stadt Friedrichshafen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Allmandstraße - Ehemaliges Finanzamt“

TEIL I  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**„Allmandstrasse – ehemaliges Finanzamt“**

---

Fassung vom:

Fertigung:

08.11.2013

---

Textteile:

---

TEIL I      TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

TEIL II      BEGRÜNDUNG

---

- zum Aufstellungsbeschluss -

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB vom  
bis
5. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss am  
durch den Gemeinderat
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung B-Plan vom  
bis  
mit Stand vom , Begründung vom  
gem. § 3 (2) BauGB
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am  
und § 74 (7) LBO

Friedrichshafen, den gez.

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Bodenseekreis erteilt am  
AZ. Nr.

**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäss durchgeführt

Friedrichshafen, den gez.

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am

Friedrichshafen, den gez.

**TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Allmandstrasse – ehemaliges Finanzamt“

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 01.09.1999

Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

**GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 08.11.2013 festgelegt.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN** (nach § 9 BauGB und § 1 – 23 BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB****WA**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

<b>1</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>6</b>

**Füllschema der Nutzungsschablone**

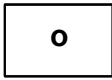
- 1 Art der baulichen Nutzung  
 2 höchstzulässige Wandhöhe  
 3 höchstzulässige Grundfläche in  
 4 -  
 5 Bauweise  
 6 Dachform, Dachneigung

**2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB****WH**  
**15,50 m**

Höchstzulässige Wandhöhe in m über 405,00 über NN

**siehe**  
**Eintrag**Höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO  
siehe Planeintrag.

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

**3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

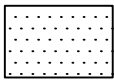
**4. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO  
siehe Planeintrag**5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**Umgrenzung von unterirdischen baulichen Anlagen und Tiefgaragen  
gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO**6. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
privater Platz, Zufahrten, Fußgängerbereich, Aufenthaltsflächen**7. Grünflächenbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**private Grünflächen  
Pflanzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt

Spielplatz

**8. Planbereich, § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 9. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Gebäude Abbruch



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Immissionen

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

### 1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1,3 LBO

#### 1.1 Fassade:

Die Aussenwandflächen sind mit hellen mineralischen Werkstoffen zu verkleiden. In den Geschossen darf auch Putz verwendet werden ( § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO).

Als Fassadenmaterial sind unzulässig: polierter Natur- und Kunststein, Kunststoff, Metall, glänzende oder reflektierende oder fluoreszierende Materialien.

#### 1.2 Dachform:

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind. Bei Pultdächern ist die Firstlinie parallel zur entsprechenden Eintragung im Planteil des Bebauungsplans vorzusehen.

Sonderdachformen (Zeltdach, Walmdach etc.) sind nicht zulässig.

Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind.

#### 1.3 Gebäudehöhen:

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Wandhöhen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) bestimmt sich als Höhe zwischen der festgelegten Höhe 405,00 über NN und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung.

### 2. Gestaltung unbebauter Flächen:

#### 2.1 Grünflächen:

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzenauswahl gelten die Regelungen im Durchführungsvertrag .

#### 2.2 Wege, Stellplätze und Zufahrten:

Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterterrassen etc.) herzustellen.

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

### 2.3 Einfriedungen:

Einfriedungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken und dürfen in der Landschaft nicht störend sein und sind als freiwachsende geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste im Durchführungsvertrag und/oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Oberkante Gelände. Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.

## HINWEISE

### **Geologie:**

Vorbehaltlich der endgültigen Gebäudeplanung, insbesondere der sich daraus ergebenden Tiefe der Baugrube, sind Auswirkungen auf die Nachbargebäude aus Verformungen des Baugrunds durch den Baugrubenaushub nicht zu erwarten. Allenfalls für direkt neben den Baugrubenböschungen befindliche Verkehrsflächen und Leitungen können sich Setzungen aus Verformungen der Baugrubenböschungen ergeben.

Eine deutlich über das Baugrundstück reichende Grundwasserabsenkung erfolgt voraussichtlich nicht.

Erschütterungen aus dem Abbruch der vorhandenen Bauwerke und den Bauvorgängen müssen minimiert werden, können aber nicht ausgeschlossen werden und auf Nachbargebäude einwirken. Die Notwendigkeit einer Beweissicherung für die Nachbargebäude ergibt sich somit, vorbehaltlich der endgültigen Gebäude- und Baugrubenplanung, allenfalls aus möglichen Erschütterungsemissionen beim Altgebäuderückbau und Baubetrieb.

Für detaillierte Angaben liegt ein Geotechnischer Bericht vor - Baugrundbeurteilung und allgemeine Hinweise zur Gründung.

### **Immissionen:**

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18055 (2), Beiblatt 1, sind auf Grund der Verkehrslärmbelastung an mehreren Fassadenbereichen überschritten. Im Falle von Überschreitungen der Orientierungswerte ist der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes in Abhängigkeit der ermittelten Lärmpegelbereiche festzulegen.

Auf Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche ist vom Planer der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Anhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und nach DIN 4109 rechnerisch nachzuweisen.

Die Gebäudefassaden befinden sich auf Grund der Fluglärmimmissionen mindestens im Lärmpegelbereich III. Die zur Allmandstraße orientierten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Aufenthaltsräume - insbesondere Schlafräume - die den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Für detaillierte Angaben liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor.

**Altlasten:****Außenanlagen - Heizöltank und Benzinabscheider**

Auf Basis der bisherigen Untersuchungen ist nur im Sandbett des Heizöltanks mit erhöhten Schadstoffgehalten (PAK aus Tankummantelung) zu rechnen. Das Tankbett wird als Z1.2-Material nach VwV eingestuft. Die Auffüllung über dem Heizöltank kann aufgrund der erhöhten Fremdstoffanteile (Asphalt, Ziegel und Beton) nicht frei verwertet werden. Zur finalen Einstufung hinsichtlich Verwertung sind die noch fehlenden Parameter nach VwV nach dem Entfernen des Tanks und Aushub des Bodens zu bestimmen.

Das Bodenmaterial um den Benzinabscheider weist keine Schadstoffgehalte auf. Es kann bei einem Aushub frei verwertet werden.

Der Heizöltank ist gereinigt und mit Sand verfüllt. Beim Ausbau ist darauf zu achten, dass die Lage des Tanks senkrecht zum Gebäude und nicht parallel, wie im Lageplan eingezeichnet, verläuft. Die Auffüllung über dem Heizöltank ist separat auszubauen und zur finalen Einstufung hinsichtlich Verwertung auf die noch fehlenden Parameter nach VwV zu untersuchen. Eine horizontale Eingrenzung der Auffüllung wurde im Rahmen dieser Untersuchungen nicht durchgeführt. Es ist aber damit zu rechnen, dass das Gelände flächig aufgefüllt ist. Das Tankbett (ca. 10 m<sup>3</sup> Sand) ist ebenfalls zu separieren und kann auf Basis der bisherigen Untersuchungen als Z1.2-Material verwertet werden.

**Gebäude**

Da ein Komplettrückbau der Gebäude vorgesehen ist, sind in erster Linie die Trennbarkeit und der Nutzen einer Separierung von kontaminierten Bauteilen von Bedeutung. Zur Erfassung der anfallenden Schadstoffmassen wurde ein Entsorgungskonzept erstellt. Darin sind die anfallenden Abfälle mit Angabe von Einbauort, der Schadstoffbelastungen sowie der geplanten Entsorgungswege aufgelistet.

Die als Abfall anzutreffenden Materialien sind grundsätzlich separat auszubauen und gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz getrennt zu entsorgen. Die oben aufgeführten Stoffe erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Beim Rückbau gelten die entsprechenden Arbeitsschutzvorschriften.

Die Kamine werden im Zuge des Rückbaus separiert und auf Haufwerk zur Zuordnungsuntersuchung bereitgestellt.

Die Verwertung/Beseitigung der beim Rückbau anfallenden Materialien hat entsprechend der beim Rückbau aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Die Entsorgung ist mit den zuständigen Fachbehörden im Vorfeld der Rückbaumaßnahme abzustimmen. Die genauen Entsorgungswege sind durch die Rückbaufirma vor Baubeginn vorzulegen.

Für detaillierte Angaben liegen Boden- und Bausubstanzuntersuchungen vor.

**Auswirkungen auf die Umwelt:**

Eine Umweltprüfung ist aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Mit der Erstellung eines Vorbereitenden Umweltberichts (VUB) wurden die Auswirkungen auf die Umwelt bereits geprüft. Laut VUB sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.



**Kampfmittel:**

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsfällen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem mehrfach bombardierten Bereich von Friedrichshafen. Auf den Luftbildern sind etliche Bombentrichter und auch schwere Gebäudeschäden auf der Untersuchungsfläche zu erkennen. Bombenblindgänger können auf der gesamten Untersuchungsfläche nicht ausgeschlossen werden.

aufgestellt:

Friedrichshafen, den 08.11.2013

gez.

HIRTHER Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Friedrichshafen, den

gez.