

Stadt Friedrichshafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Allmandstraße - Ehemaliges Finanzamt“

TEIL I
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Allmandstrasse – ehemaliges Finanzamt“

Fassung vom:

Fertigung:

26.05.2014

Textteile:

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL II BEGRÜNDUNG

- zum Satzungsbeschluss -

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 sind:

Lageplan	vom	11.04.2014
Textteil mit örtlichen Bauvorschriften	vom	11.04.2014

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss	am	09.12.2013
2.	Öffentliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am	07.01.2014
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	14.01.2014 14.02.2014
4.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	18.12.2013 14.02.2014
5.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB	am	
6.	Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB durch öffentliche Bekanntmachung	am	

AUSFERTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats identisch ist.

vom
vom

Friedrichshafen, den

Bürgermeisteramt

Dr.-Ing. Köhler
Erster Bürgermeister

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 26.05.2014 festgelegt.

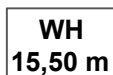
PLANUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN (nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
 Zulässig sind Wohngebäude und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

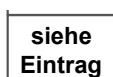
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

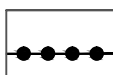
1 Art der baulichen Nutzung
 2 höchstzulässige Wandhöhe
 3 höchstzulässige Grundfläche in
 4 -
 5 Bauweise
 6 Dachform, Dachneigung

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

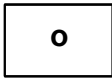
Höchstzulässige Wandhöhe in m über 405,00 über NN



Höchstzulässige Grundfläche in m² 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.



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

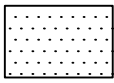
4. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGBBaugrenze gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO
siehe Planeintrag**5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**Umgrenzung von unterirdischen baulichen Anlagen und Tiefgaragen
gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO**6. Verkehrsflächen, § 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

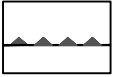
8. Planbereich, § 9 Abs. 7 BauGB

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 Hecken und Sträucher 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 18005 (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.

Gründung und Grundwasser:

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen. Insbesondere bedarf eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig. Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Luftverkehr:

das Plangebiet liegt im Anflugsektor des Verkehrsflughafens Friedrichshafen und damit in dessen Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).

Baukräne oder sonstige in die Höhe reichende Baugeräte dürfen nur aufgestellt werden, wenn dafür eine luftrechtliche Genehmigung der Luftfahrtbehörde vorliegt.

Denkmalschutz:

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, 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.

Ansprechpartner sind:

Herr Wolfgang Thiem (Bau- und Kunstdenkmalpflege):

Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, [mailto: wolfgang.thiem@rpt.bwl.de](mailto:wolfgang.thiem@rpt.bwl.de);

Herr Dr. Klein (Vor- und frühgeschichtliche Archäologie):

Tel. 07071/757-2413; FAX 07071/757-2431, [mailto: frieder.klein@rpt.bwl.de](mailto:frieder.klein@rpt.bwl.de);

Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie):

Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, [mailto: beate.schmid@rpt.bwl.de](mailto:beate.schmid@rpt.bwl.de).

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 m³ 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 26.05.2014

gez.

HIRTHER Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Friedrichshafen, den

gez.