

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 543-1
„Gesamtentwicklung Berg – Teilgebiet 1 und 2“

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):.....	4
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	5
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)	5
3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	6
3.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	6
3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	6
3.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
3.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	6
3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
3.15 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	9
3.16 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):	10
3.17 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	11
3.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	11
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	12
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:.....	12
1.2 Gebäudehöhen:.....	13
1.3 Fassaden / Wandöffnungen:	13
2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:	13
3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:	13
4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	14
5. Niederspannungsleitungen / Antennen:	14
6. Werbeanlagen:	14
Teil C: Hinweise	15

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) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 25.06.2005
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 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)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom 13.05.1998
- 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 18.12.2013 festgelegt.

Das Teilgebiet 1 wird im Westen von der Lohrstraße (Flst.) begrenzt. Im Norden stellt die Friedensstraße (Teilfläche von Flst. 1208) bis zur Harrößenstraße die Begrenzung dar. Im Süden bildet die Grötzelstraße (Teilfläche von 1203) die Grenze. Das Teilgebiet 1 umfasst die Flurstücke 1206 (Lohrstraße), 1207, 1237, 1238, 1239, 1240, 1240/1, 1291 und 1291/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 1203 (Grötzelstraße), 1208 (Friedenstraße) und 1207/1.

Das Teilgebiet 2 wird im Westen von der Grötzelstraße, im Norden von der Dekan-Rogg-Straße, im Osten und im Süden von der Schulstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 1305, 1324 (Schulstraße), 1305/1, 1350/4, 1350/6, 1350/7, 1350/8, 1350,11, 1350/12, 1965 und 1966 sowie Teilflächen der Flurstücke 1228 (Grötzelstraße), 1350/9 und 1324/2 (jeweils Dekan-Rogg-Straße).

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

3.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

3.1.3 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:

- Vergnügungsstätten

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

3.2.1 ... die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2.2 ... die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt.

3.2.3 ... die GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt.

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 entsprechend der LBO einhalten müssen;
- 3.3.3 ... die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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 Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen für Garagen und Carports nicht zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Hauptfirstrichtung / bzw. Traufrichtung und die dazugehörige Längsseite des jeweiligen Gebäudes parallel zu den Richtungspfeilen zu erstellen.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Im WA sind in Wohngebäuden bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen sowie bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.7.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt: Fahrstraße, Gehweg, Radweg, ...
- 3.7.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbereich / Verkehrsberuhigter Bereich) festgelegt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Standorte der zur Versorgung des Gebiets notwendigen Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (Trafostationen, Verteilerkästen,) festgesetzt. Bei der Errichtung darf im Einzelfall und nach Absprache mit dem Stadtplanungsamt um bis zu 3 m von den im Planteil ausgewiesenen Standorten abgewichen werden.

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):

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

3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 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 festgesetzt.

3.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

3.11.1 ... öffentliche Grünflächen festgesetzt: Grünanlage, Spielplatz, Bouleplatz etc.

3.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

Das von den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist in die vorgesehenen Regenwasserkanäle und -mulden sowie über ein Retentionsbecken verzögert abzuleiten. Das Retentionsbecken 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.

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

Nach den im Weiteren dargelegten Maßgaben sind folgende Flächen (gemäß den Eintragungen im Planteil der Satzung) und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- M 1: Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (LBodSchAG BW §§ 1-4). Siehe Teil C Hinweis Nr. 2.
- M 2: Private Erschließungswege, (Garagen-) Zufahrten, offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Die Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind als wassergebundene Decke auszuführen. Der bestehende Parkplatz am Dorfgemeinschaftshaus ist versickerungsfähig z. B. in wassergebundener Decke auszuführen.
- M 3: Das von den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist in die vorgesehenen Regenwasserkanäle und -mulden sowie über ein Retentionsbecken verzögert abzuleiten. Das Retentionsbecken ist dabei als flache, naturnahe Wiesenmulde so auszubilden, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Anlage von Zisternen auf den Privatgrundstücken zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.
- M 4: Extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm; z. B. Garagen und Carports. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Ansaatstärke: 1- 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sind zu beachten.
- M 5: Einsatz von insektenschonenden Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED) und Lampenträgern, die das Licht bündeln und zielgerichtet auf den Boden lenken. Reduzierung des Beleuchtungsniveaus zwischen 23.00 und 05.00 Uhr.
- M 6: Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste I im Anhang 2) und / oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedungen als (Stütz-) Mauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Geländeoberkante.
- M 7: Teile baulicher Anlagen mit mehr als 50 m² geschlossener Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Pflanze zu verwenden. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste II im Anhang 2. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen.

- M 10: Pflanzung und dauerhafte Pflege von 5 großkronigen Laubbäumen auf den Freiflächen/Dorfplatz zwischen Dorfgemeinschaftshaus und Bildungshaus. Die genauen Arten und Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Bestandsbäume werden angerechnet. Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (2010) sind anzuwenden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.

Außerhalb des im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Bereichs werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen:

- K 2: Die Durchgängigkeit der Rotach soll am Reinachwehr mittels der Anlage eines Umgehungsgerinnes wiederhergestellt werden. Für die Anlage des Umgehungsgerinnes ist Fichten-Stangenholz zu roden. Nach Fertigstellung wird der sich außerhalb des Umgehungsgerinnes befindliche gerodete Bereich mit standortangepassten Laubbäumen aufgeforstet. Die Trasse des Umgehungsgerinnes verläuft fast ausschließlich im Fichten-Stangenholz (Flurstück 1364/1, Gemarkung Ailingen). Der Bereich ist nicht als Waldbiotop kartiert oder anderweitig zum Schutzgebiet erklärt. Mit dem Bau der Maßnahme ist im November 2013 begonnen und zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Nach Fertigstellung erfolgt die Einbuchung der Maßnahme in das städtische Ökokonto. Die Maßnahme befindet sich rund 1km nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gesamtentwicklung Berg“ und damit in seiner räumlichen Nähe.
- K 3: Das zuvor intensiv als Weidelgrasweide genutzte Flurstück 444 in Kehlen (östlich Gerbertshaus, südlich des Otto-Wiegele-Wegs), Gemeinde Meckenbeuren wurde 2007 aus der Nutzung genommen und in das städtische Ökokonto eingebucht. Die Entwicklung erfolgte über Sukzession, eine Ansaat hat nicht stattgefunden. Im Osten hat sich angrenzend an ein nach §32 NatSchG geschütztes Feldgehölz ein Erlen-Feuchtgebüsch (4.700 m²) entwickelt. Auf der verbleibenden Freifläche (5.600 m²) sollen sich eine strukturreiche Feuchtgebietsvegetation / Nasswiese mit zeitweise trockenfallenden Tümpeln als Lebensraum für Amphibien sowie eine Hochstaudenflur entlang des südlich angrenzenden Grabens und der vorhandenen Heckenstruktur im Westen entwickeln. Die Hecke im Westen bleibt erhalten (keine Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Hecke möglich). Die Wiesenfläche wird 2x jährlich gemäht. Die Tümpel sind ca. alle 5 Jahre von Gehölzaufwuchs freizustellen. Die Hochstaudenflur wird alle 2 Jahre gemäht. Die Anlage der Tümpel ist für Winter 2013/2014 vorgesehen. Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen erfolgt somit gesamthaft vor dem Eingriff. Die Maßnahme liegt rund 5 km östlich des Geltungsbereichs.

Diese Maßnahmen sind durch einen gesonderten Bindungsbeschluss des Gemeinderats abzusichern.

- Zuordnungsfestsetzung (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG):

Nach § 135a Satz 2 BauGB soll die Gemeinde Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, die den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen.

Nach § 135b Satz 1 BauGB sind diese Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB der Stadt Friedrichshafen werden die erstattungsfähigen Kosten auf die Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

Da im Plangebiet zwar Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt werden, jedoch bereits in erheblichem Maße versiegelte Flächen vorhanden sind, richtet sich die Verteilung der Kosten im vorliegenden Fall nach der max. zulässigen Neuversiegelungsfläche.

Die Aufschlüsselung erfolgt in

Wohnbaugrundstücke (privat):	(52 % der neu versiegelten Fläche)
Mischgebiet:	(29 % der neu versiegelten Fläche)
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege)	(12 % der neu versiegelten Fläche)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Dorfplatz):	(7 % der neu versiegelten Fläche)

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

Geh-, Fahr-, Leitungsrecht *G, F, L (e)* zugunsten des Stadtwerks am See sowie der Stadt Friedrichshafen.

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

- 3.15.1 Generell sind die Fassaden der geplanten Wohngebäude nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu bemessen.

- 3.15.2 Im WA liegen die folgenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms vor. Tags (6 - 22 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 45 dB(A). Räume mit Aufenthalts- und Schlaf-funktion, die von Lärmpegeln (an der Fassade) oberhalb der Orientie-rungswerte nach DIN 18005 betroffen sind (siehe Eintrag im Lageplan), sind insbesondere im Obergeschoss mit Schallschutzfenstern und mit geeigneten Lüftungsvorrichtungen, zu versehen.

Hinweis: Innerhalb des geplanten Gebietes ist aufgrund des Bestands-verkehrs eine Lärmvorbelastung vorhanden. Diese liegt an den Haupt-verkehrsstraßen (Grötzelstraße und Dekan-Rogg-Straße) bereits oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebie-te.

- 3.15.3 An der Grötzelstraße ist über eine Länge von rund 150 m eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand vorzusehen (siehe Lageplan). Diese ist mit Rankgewächsen einzugrünen (siehe Pflanzlisten im Anhang 2). Das Reduktionspotential der vorgesehenen Lärmschutzwand liegt je nach Lage bei 6 bis 7 dB(A). Die Abstandsregelungen der LBO Baden-Württemberg finden für die Lärmschutzwand keine Anwendung. Sie kann daher direkt auf die Grenze gesetzt werden.

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

- M 8: Pro Wohngrundstück ist je ein standortgerechter, heimischer, mit-telkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu un-terhalten. Bestandsbäume werden angerechnet und sind vorzugs-weise zu erhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste III im Anhang 2. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.
- M 9: Pflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen 1. Ordnung im Be-reich der öffentlichen Pkw-Stellplätze (Arten und Pflanzqualität ge-mäß Pflanzliste IV im Anhang 2). Es ist ein Baum je 5 Stellplätze zu pflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet. Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (2010) sind anzuwenden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.
- K 1: Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb der Wegeflächen und Spielbereiche mit einer autochthonen Wiesenmischung anzusäen oder Saatgut vergleichbarer Qualität. Pflege: Mahd 3x/Jahr mit Ab-fuhr des Grüngutes, Düngungsverzicht.
Pflanzung und dauerhafte Pflege von 30 großkronigen, standortge-rechten Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste V im Anhang 2). Die Pflanzstand-orte sind im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Abge-hende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.
Wiesenfläche: ca. 3.700 m²

3.17 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die im Maßnahmenplan vermerkten erhaltenswerten Einzelbäume auf den öffentlichen und privaten Grundstücken sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang oder notwendiger Rodung sind sie möglichst im nahen Umfeld, mindestens jedoch innerhalb des Geltungsbereichs gleichwertig zu ersetzen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist anzuwenden.

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

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Angrenzern auf deren Grundstücke zu dulden.

Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 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. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg – Teilgebiet 1 und 2“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung ...

- ... sind im Plangebiet für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig; zulässig sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit jeweils gleicher Neigung von ebenfalls 30° bis 40°.

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.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) sind nur bei Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Die zusammenzurechnende Gesamtbreite der Dachaufbauten darf hierbei bis zu max. zwei Drittel der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Maße sind dabei ebenso einzuhalten:

- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand im Ortgangbereich = 1,25 m.
- Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
- Mindestabstand vom First = 0,75 m.

Je Hauptdachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten (stehende Gauben / Schleppgauben / etc.) zulässig.

Solaranlagen sind zulässig, aber in die Hauptdachflächen-Ebene zu integrieren. Ein Überschreiten der Dachdeckungsebene um mehr als 10 cm ist unzulässig.

Dachflächenfenster und -verglasungen dürfen ein Viertel der dazugehörigen Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

1.2 Gebäudehöhen:

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

Die Wandhöhe (WH) bestimmt sich als Höhe zwischen dem anschließenden Straßenniveau (mittlere Höhe der an das Grundstück anschließenden Straße) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung.

1.3 Fassaden / Wandöffnungen:

Teile baulicher Anlagen mit mehr als 50 qm geschlossener Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:

Aneinander angrenzende Doppelhaushälften müssen zwingend folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:

- a) gleiche Traufhöhen,
- b) gleiche Dachneigungen,
- c) in Material und Farbe einheitliche Dachdeckungen,

Die Punkte a) bis c) gelten auch für aneinander gebaute Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“).

3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzenauswahl sind insbesondere die Pflanzenarten aus der Pflanzliste (siehe Anhang 2) zu verwenden.

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

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

Im Bereich der privaten Grünfläche darf pro Grundstück ein Gartenhaus aus Holz bis zu einer Größe von 30 m³ errichtet werden.

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angeordnet werden

Einfriedungen sind als freiwachsende geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste (siehe Anhang 2) und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen 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.

4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.

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.

5. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung nur 1 Werbung.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen in einer Höhe von mehr als 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.

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.

Teil C: Hinweise

1. Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Gemäß § 20 DSchG gilt Folgendes: „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.“

2. Ein Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (LBodSchAG BW §§1-4) ist vorzusehen. Die Lagerung von Oberboden darf höchstens in Mieten von einem Meter Höhe erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

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/cm^2 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. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend der anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

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. 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.

ANHANG 1 Baumliste

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-Durchm. (cm)	Stamm-umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen-durchmesser (m)	Vitalität	Bewertung	Sonstiges
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	35	110	10	9	+	xx	
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	40	120	9	8	+	xx	tiefe Enkerbung im Stamm
3	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	30	90	10	6	+	xx	Baumreihe am Parkplatz
4	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	25	80	9	6	+	xx	
5	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20	60	6	5	+	xx	
6	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	25	75	6	5	+	xx	
7	<i>Tilia spec.</i>	Linde	30	100	10	6	+	xx	Baumreihe an Dekan-Rogg-Straße
8	<i>Tilia spec.</i>	Linde	45	135	10	7	+	xx	
9	<i>Tilia spec.</i>	Linde	40	120	11	6	+	xx	
10	<i>Tilia spec.</i>	Linde	35	110	11	6	+	xx	
11	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	30	100	7	7	+	xx	
12	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	15	50	6	4	+	xx	
13	<i>Ginkgo biloba</i>	Gingko	14	45	8	4	+	xx	innerhalb eines Baufensters
14	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	20	65	6	5	+	xx	Baumreihe Schulstraße
15	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	20	70	6	5	+	xx	
16	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	25	82	6	7	+	xx	
17	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	20	70	6	4	+	xx	
18	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	20	65	6	5	+	xx	
19	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere	40	130	10	7	+	xx	Krone einseitig ausgebildet
20	<i>Tilia spec.</i>	Linde	55	180	14	8	+	xx	
21	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	40	135	8	10	+	xx	
22	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	30	100	6	7	+	xx	
23	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	30	85	5	7	+	xx	
24	<i>Tilia spec.</i>	Linde	40	120	10	10	+	xx	
25	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	10	25	5	2	+	xx	Neupflanzung/ Jungbaum
26	<i>Prunus avium</i>	Kirsche	65	210	5	11	+	xxx	innerhalb eines Baufensters
27	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	100	310	12	15	+	xxx	alt und vital, Privatgrdstck.
28	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	40	120	5	7	+	xx	Krone einseitig ausgebildet
29	<i>Prunus spec.</i>	Kirsche	30	100	5	7	+	xxx	alt und vital, Privatgrdstck.

Vitalität Bewertung

- + vital - nicht erhaltensfähig
 +- eingeschränkte Vitalität X erhaltensfähig
 - abgehend XX erhaltenswürdig
 -- abgestorben XXX sehr erhaltenswürdig

ANHANG 2 Pflanzlisten

!!! Aufgrund der erhöhten Anfälligkeit für Feuerbrand und der daraus resultierenden Gefährdung der benachbarten Obstanlagen ist auf die Verwendung von *Amelanchier*, *Crataegus*, *Sorbus*, *Stranvaesia*, *Pyracantha*, *Cydonia* und *Cotoneaster* innerhalb des Geltungsbereichs zu verzichten.

Pflanzliste I

M 6: Anlage von standortgerechten, heimischen, freiwachsenden oder beschnittenen Strauchhecken als Einfriedung der privaten Grundstücke. Pflanzqualität: 2xv, 80 - 100 cm.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzliste II

M 7: Fassadenbegrünung. Pflanzung von Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder mit Rankhilfen) an Gebäuden mit über 50 m² geschlossener Fassadenfläche:

<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Wilder Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> , <i>P. quinquefolia</i> , <i>P. inserta</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

Pflanzliste III

M 8: Pflanzung von mittelgroßen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf den privaten Grünflächen. Bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: H 3xv mB, StU 14-16.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Obstbäume (hochstämmig) in regionaltypischen Sorten¹. Bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: H 2xv oB, StU 12-14 cm

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus cerasus</i> bzw. <i>avium</i>	Sauer- bzw. Süßkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge

¹ Listen mit regionaltypischen Apfel- und Birnensorten sind beim LRA Bodenseekreis erhältlich bzw. im Internet unter <http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/apfelsorten.html>
<http://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/wirtschaftsbirnen.html>

Pflanzliste IV

M 9: Pflanzung von mittelgroßen bis großen, standortgerechten und heimischen Laubbäumen je 5 Pkw-Stellplätze. Bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualität: mind. H 3xv mB, StU 16-20 cm.

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (auch i. S. „Plena“)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste V

M 11: Pflanzung von großen, standortgerechten und heimischen Laubbäumen auf den öffentlichen Grünflächen. Bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mB, StU 14-16 oder Sol, 3xv., mB, 200-250

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss