

# Stadt Friedrichshafen

## Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“

Entwurf

02.03.2015

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen:.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich:.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:.....</b>	<b>4</b>
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):.....	4
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):.....	5
3.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen.....	5
3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):.....	6
3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):.....	6
3.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):.....	6
3.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):.....	6
3.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):.....	7
3.11 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):.....	7
3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):.....	7
3.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	8
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....</b>	<b>9</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO:.....</b>	<b>9</b>
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:.....	9
1.2 Gebäudehöhen:.....	10
1.3 Fassaden / Wandöffnungen:.....	10
1.4 Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:.....	10
<b>2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO.....</b>	<b>11</b>
<b>3. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 (2) LBO:.....</b>	<b>11</b>
<b>4. Niederspannungsleitungen / Antennen gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO:.....</b>	<b>12</b>
<b>5. Werbeanlagen:.....</b>	<b>12</b>
<b>Teil C: Hinweise.....</b>	<b>13</b>

## 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) vom 08.08.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 13.12.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 27.11.2013
- Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Lageplan vom 02.03.2015

Textteil vom 02.03.2015

### 2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 02.03.2015 festgelegt.

### **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 als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt:

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO;**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
5. Tankstellen

##### **3.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 1 (2) Nr. 6 i. V. m. § 6 BauNVO;**

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **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 der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) als maximale Anzahl der Vollgeschosse und/oder als Wandhöhe -WH- (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika) und durch die maximale Firsthöhe -FH- festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Mitte der Erschließungsstraße im mittleren Bereich des Baugrundstücks, bei Eckgrundstücken die beiden Höhen der mittleren Bereiche geteilt durch zwei.

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 ...im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“),  
Die Abweichende Bauweise entspricht dabei der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wobei jedoch die Länge der Hausformen auf max. 35 m begrenzt ist.
- 3.3.2 ...im Mischgebiet (MI) ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):**

- 3.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Eintragungen im Planteil der Satzung durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hierbei werden 2 Bereiche unterschieden, in denen eingeschränkt folgende bauliche Maßnahmen möglich sind:

Bereich mit der Kennziffer 1 (dunkles Grün):

Flächen, die überwiegend in den Blockinnenbereichen liegen (in der Regel Gartenbereiche). Hier ist der Bau von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen untergeordnet bis zu max. 30 % der Gartenanteile möglich. Ebenfalls ist der Bau von Tiefgaragen in diesen Bereichen möglich. Hierbei kann 60 % der Gartenfläche unterbaut werden. Als Kompensation sind die Tiefgaragen zu begrünen.

Bereich mit der Kennziffer 2 (helles Grün):

Flächen die überwiegend entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und vor den überbaubaren Grundstücksflächen liegen (in der Regel Vorgartenflächen). Hier ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen mit wassergebundener Decke (Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä.) auf bis zu 40 % der Vorgartenfläche zulässig. Die übrigen 60 % müssen gärtnerisch und offenporig angelegt sein. Hochbauliche Anlagen (z.B. Garagen, Carports, Garten- und Gerätehütten, o.ä.) sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Ein Mindestgrünanteil von 40 % des Grundstücks im Allgemeinen Wohngebiet und 20 % im Mischgebiet muss nach der Aufsummierung aller baulichen Anlagen gewährleistet bleiben.

Die Nutzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen wird in den beiden oben beschriebenen Bereichen als Vor-/Gartennutzung bzw. Freiflächennutzung mit den oben beschriebenen Ausnahmen festgesetzt.

### **3.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Entlang der Hochstraße, zwischen Albrechtstraße und Sandöschstraße werden abweichende Maße der Abstandsflächen vom Bauordnungsrecht festgesetzt. Die seitlichen Abstandsflächen werden je abstandsflächenpflichtiges Gebäude auf ein Maß

von jeweils max. 3 m begrenzt, d.h. zwischen 2 abstandspflichtigen Gebäuden ist ein max. Abstand von 6 m einzuhalten

### **3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):**

Die im Planteil der Satzung festgesetzten Verkehrsflächen sind weitestgehend Bestandsflächen. Im Bereich der Sandöschstraße (Flst.Nr. 520/17) und der Rosenstraße (Flst.Nr. 520/1) werden die vorhandenen privaten Erschließungsstraßen weiterhin als private Verkehrsflächen festgesetzt.

In der Sandöschstraße sind 4 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als „private Straßenverkehrsfläche, Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichnet. Die Festsetzung dient zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für Car-Sharing-Unternehmen oder Car-Sharing-Vereine, die eine standortbasierte Car-Sharing-Nutzung anbieten und hier ihre Fahrzeuge zur Verfügung stellen können.

Im Plan wurde auf eine weitere differenzierte Darstellung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Gehwege und Verkehrsgrün verzichtet.

### **3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):**

Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebiets notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

### **3.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

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

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

Bei Neu- und Ersatzbaumaßnahmen im Baugebiet sind folgende Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück zu treffen:

- 3.9.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum / etc. gemäß Pflanzliste im Teil C anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.9.2 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe mind. 14/16 cm betragen.
- 3.9.3 Die anzupflanzenden Sträucher müssen eine Höhe von mind. 1m haben.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

3.10.1 ... sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 3.11 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

3.11.1 Im Plangebiet muss die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude um mindestens 20 cm die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße übersteigen und sie darf diese um höchstens 50 cm übersteigen, gemessen im mittleren Bereich des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße.  
Tiefgaragen sind so anzulegen, dass die Tiefgaragendecke inklusive Dachbegrünung max. 40 cm über dem natürlichen Geländeniveau zum Liegen kommt.

### 3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

3.12.1 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau entsprechend den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis VI vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[- / dB(A)]	[dB]	[dB]
I / < 55	30	-
II / 56 - 60	30	30
III 61 - 65	35	30
VI / 66 - 70	40	35
V / 71 - 75	45	40
VI / 76 - 80	45	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV, V und VI mit schalldämmenden Zuluftöffnungen

als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

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

- 3.13.1 Auf den privaten Erschließungsstraßen (Privatweg) wird ein Geh- / Fahr- / und Leitungsrecht G, F, L (an / e) zugunsten der Anlieger / zugunsten des Stadtwerks am See sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 3.13.2 Die im Planteil als „private Straßenverkehrsflächen, Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- / Fahr- und Leitungsrecht G, F, L zugunsten des Stadtwerks am See sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.



## **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. 197 „Albrechtstraße-Ost“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO:**

#### **1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:**

Im Plangebiet ist die Dachform freigestellt.

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

Folgende Maße sind ergänzend einzuhalten:

- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand (Ortgang) = 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.

Dacheinschnitte (Dachloggien, u. Ä.) sind nur an der straßenabgewandten Seite 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 Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung. Bezugspunkt ist die Mitte der an die Straße grenzenden Grundstücksseite. Bei Eckgrundstücken der gemittelte Wert. Bei Flachdächern ist darüber hinaus eine umlaufende Attika von bis zu 50 cm zulässig.

Die Sockelhöhe eines Gebäudes (= die Höhe der straßenseitigen Außenwand zwischen dem Schnittpunkt mit dem dort anschließenden Geländeniveau und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)) darf insgesamt 50 cm nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Längsseite maßgebend.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Gebäudehöhen (Firsthöhen) für Hauptgebäude als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe) bestimmt sich als Höhe zwischen der Oberkante Straße (gleicher Bezugspunkt wie oben bei der Wandhöhe) im Bereich der Mitte des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachaufbaus.

Aufgrund der Eintragungen im Planteil der Satzung bzgl. der max. Wandhöhen und Firsthöhen ergibt sich die Möglichkeit der Errichtung eines Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses. Diese dürfen ein Vollgeschoss (nach Landesbauordnung) nicht erreichen. Sofern im Plan eine maximale Wandhöhe festgesetzt ist, müssen Staffelgeschosse an mind. 3/4 der Seitenlängen um mindestens 1,5 m von der Hauptgebäudefassade zurückspringen, d.h. mit max. 1/4 der Wandlänge des Staffelgeschosses darf die oben festgesetzte Wandhöhe überschritten werden.

## 1.3 Fassaden / Wandöffnungen:

Als Fassadenmaterial sind glänzende, reflektierende oder fluoreszierende Materialien unzulässig.

## 1.4 Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:

Aneinander angrenzende Doppelhaushälften müssen zwingend folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:

- a) gleiche Wandhöhen zur Haupteinschließung hin
- b) gleiche Dachneigungen
- c) in Material und Farbe einheitliche Dachdeckungen
- d) in Material, Form und Farbe einheitliche Dachaufbauten
- e) in Material und Oberflächenstruktur einheitliche Fenster und Fassadenmaterialien

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

## 2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzenauswahl sind die Pflanzenarten aus der Pflanzliste im Teil C 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.

Einfriedungen sind als frei wachsende Hecken und Sträucher gemäß Pflanzliste 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.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in flacher Modellierung mind. im Verhältnis 1:4 auszuführen und in einer max. Geländedifferenz (natürliches Gelände zu geplantem Gelände) von 1,0 m.

## 3. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 (2) LBO:

Für Wohnungen ist die Stellplatzverpflichtung nach Wohnungsgrößen wie folgt gestaffelt:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| • Bis 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche                         | 1 Stellplatz    |
| • Über 65 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| • Über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 2 Stellplätze   |

Ab 8 notwendigen Stellplätzen/Gebäudeeinheit müssen diese in einer TG untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen, etc.) 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 und zu begrünen.

Für sonstige Anlagen sind notwendige Stellplätze nach den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (VwV Stellplätze) anzulegen. Dabei sind die oberen Werte zur Anlage der Verwaltungsvorschrift anzuwenden.

#### **4. Niederspannungsleitungen / Antennen gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO:**

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 nur eine Anlage.

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

Werbeanlagen, die in Form von Auslegern an die Außenwand von baulichen Anlagen angebracht werden, dürfen eine maximale Ausladung von 60 cm 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 60 cm sein.

Der Gesamtabstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 25 cm sein.

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. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen, etc.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Datenschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
2. 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. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von  $4 \text{ N/cm}^2$  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. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten 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.  
Bei Bodenabgrabungen und –aufschüttungen ist eine fachgerechte Zwischenlagerung zu gewährleisten. Ober- und Rohboden ist getrennt zu lagern. Die DIN 18915 ist zu berücksichtigen. Bei der Zwischenlagerung von > 1 Jahr ist eine Zwischenbegrünung durchzuführen.
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. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

## 4. Pflanzlisten

### Pflanzenliste Nr. I

#### Bäume I. und II. Ordnung

(Große und mittelgroße Bäume für Privatgrundstücke als Hof- und Gartenbäume.  
Pro angefangener 200m<sup>2</sup> Privatgrundstücksfläche ist mindestens 1 Baum I. oder II.  
Ordnung zu pflanzen, Mindestpflanzgröße STU 18/20.)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Zieräpfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
o. ä.	

#### Obsthochstämme

(regionaltypische Obsthochstämme in öffentlichen und privaten Grünflächen: exakte  
Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz in Abstimmung mit dem Landwirt-  
schaftsamt)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Alkmene	Metzger Bratbirne	Hauszwetschge
Bohnapfel	Palmisch Birne	Lukas Frühzwetschge
Engelsberger	Kascher Birne	Schöne aus Löwen
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Glockenapfel	o. ä.	o. ä.
Maunzenapfel		
Schwäbischer Rosenapfel		
o. ä.		

### Pflanzenliste Nr. II Naturnahe Sträucher

(mit extensivem Pflegeanspruch für Hecken in öffentlichen und privaten Grünflächen) giftige  
Gehölze sind im Bereich von Kinderspielplätzen ungeeignet

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (schwach giftig!)
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig!)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (Beeren giftig!)
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (Blätter, unreife Beeren schwach giftig!)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (giftig!)
Rosa	Strauchrosen (Wildarten)
o. ä.	