

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 201 „Südliche Wera-/Olgastraße“

Entwurf

24.03.2016

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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	6
3.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
3.8 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
3.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	7
3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
3.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	7
3.12 Besonders gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	10
3.13 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB).....	10
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB.....	11
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	11
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	11
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	12
3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten / Zuwege:	12
4. Höhe Garagen / Carports und Nebenanlagen:.....	13
5. Antennen:	13
6. Werbeanlagen:	13
Teil C: Hinweise	15
Anlage Pflanzliste.....	17
Anlage Karte 1	19
Anlage Karte 2.....	20

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 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010
- Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) vom 25.11.2014
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 03.12.2013
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31.10.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- 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
- Umweltschadensgesetz (USchadG) vom 10.05.2007

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 24.03.2016

Textteil vom 24.03.2016 mit den Anlagen Pflanzliste sowie Karte 1 und 2 zur schalltechnischen Untersuchung

2. Geltungsbereich:

Das 4,83 ha große Plangebiet liegt südlich der westlichen Friedrichstraße und erstreckt sich bis zum Bodensee. Im Westen wird das Plangebiet durch die südliche Werastraße resp. Schlosspark begrenzt und im Osten durch die südliche Olgastraße resp. Graf-Zeppelin-Haus.

Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Entwurf) vom 24.03.2016 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 festgesetzt als:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

3.2.1 ...die maximal zulässige Wandhöhe als Maximalwert festgesetzt (§ 16 BauNVO). 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 entlang des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken gilt der gemittelte Wert. Bei Flachdächern des obersten Vollgeschosses ist darüber hinaus eine umlaufende Attika von bis zu 50 cm zulässig.

3.2.2 ...die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) (Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern und max. Höhe OK Dach bei Staffelgeschossen (SH)) für Hauptgebäude als Maximalwert festgesetzt. Die Gebäudehöhe bestimmt sich als Höhe zwischen der Oberkante Straße (Bezugspunkt siehe Wandhöhe) entlang der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachaufbaus.

Dachgeschosse bzw. Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse nach Landesbauordnung sein.

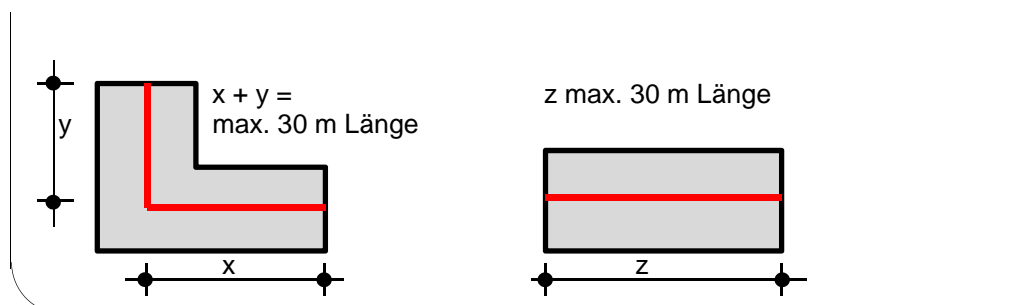
In Staffelgeschossen darf die festgesetzte Wandhöhe an einer straßenabgewandten Seiten mit maximal $\frac{1}{4}$ der umlaufenden Wandlänge überschritten werden, ansonsten müssen Staffelgeschosse um mind. 1.50 m von der Gebäudefassade des obersten Vollgeschosses zurückspringen.

- 3.2.3 ...die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt. Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagengeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden. Im Bereich des Gebäudes Ecke Friedrich-/Werastraße (Flst.Nr. 195 und 196) darf die zulässige Grundfläche durch unterirdische Garagengeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden. Mit oberirdischen Garagen/Carports, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Überbauung von 25 % der Gartenanteile (s. 3.4.3).
- 3.2.4 ...die GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen 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 Bereich des Gebäudes Ecke Friedrich-/Werastraße (Flst. Nr. 195 und 196) eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) mit einer Längenbeschränkung von 56.00 m festgesetzt.
- 3.3.2 ...im Bereich der Friedrichstraße eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
- 3.3.3 ... in den übrigen Bereichen eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, bei der die Längenbeschränkung der Gebäude auf 30.00 m festgelegt wird. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken gilt die adierte Länge der Mittelachsen.



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

- 3.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unterirdische Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

3.4.2 Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Wintergärten) ist bis zu einer Größenordnung von max. 4.00 m Breite und max. 1.00 m Tiefe zulässig.

3.4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hierbei werden zwei Bereiche unterschieden, in denen folgende Maßnahmen möglich sind:

Bereich mit der Kennziffer 1 (dunkles Grün):

Flächen, die vorwiegend im Blockinneren liegen (in der Regel Gartenbereiche). Hier ist der Bau von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bzw. Carports bis maximal 25 % der Gartenanteile möglich.

Bereich mit der Kennziffer 2 (helles Grün):

Flächen, die vorwiegend entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und vor den überbaubaren Grundstücksflächen liegen (in der Regel Vorgartenflächen). Hier ist die Anlage von Stellplätzen, (Tiefgaragen-) Zufahrten o.ä. zulässig. Hochbauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

3.5.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt.

3.5.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Platzfläche) festgelegt.

3.5.3 ... die privaten Verkehrsflächen festgelegt.

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

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

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

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

3.8 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.8.1 Bei Neubebauung eines Grundstücks ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß anhängender Pflanzliste zu pflanzen.

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

Entsprechend den Eintragungen im Planteil zur Satzung ist ...

- 3.9.1 ... der Gehölzbestand außerhalb der Baufenster (Bereiche Kennziffer 1 dunkles Grün im Planteil) zu erhalten. Bei Gehölzbestand, der zu nahe an den Baufenstern gelegen ist, als dass der Erhalt technisch und wirtschaftlich vertretbar wäre, sind bei Rodungen Ersatzpflanzungen gem. Anlage Pflanzliste auf dem jeweiligen Baugrundstück auszuführen.
- 3.9.2 ... der innerhalb der Baufenster und im Bereich öffentlicher Straßenflächen gelegene Gehölzbestand bei Rodung durch Ersatzpflanzungen gem. Anlage Pflanzliste auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Dies gilt auch für den Gehölzbestand im Bereich der Vorgartenflächen (Kennziffer 2 helles Grün im Planteil), die im Zuge baulicher Veränderungen für andere Nutzungen benötigt werden.
- 3.9.3 Je Baugrundstück muss bei Ersatzpflanzungen mindestens ein Obst-Halb- oder Hochstamm gem. Anlage Pflanzliste enthalten sein.
- 3.9.4 ... der auf Flst. Nr. 186/1 bestehende Tümpel von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein geschützter Arten zu prüfen. Werden solche Arten angetroffen, ist der Tümpel zu erhalten.

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

- 3.10.1 Bei Neubebauung sind auf dem Baugrundstück mindestens eine Nisthilfe für Vögel (Anbringungshöhe 2.50 m – 3.50 m mit Ausrichtung der Flugöffnungen Ost/ Süd-Ost) und eine Nisthilfe für Fledermäuse (Anbringungshöhe 5.00 m mit freier Anflugschneise) anzubringen.
- 3.10.2 Für Außenbeleuchtung ist nur die Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs) zulässig. Beleuchtungseinrichtungen sind so auszurichten, dass sie nicht in Richtung des Bodenseeufer abstrahlen.

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

- 3.11.1 Lärmpegelbereiche
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind bei Gebäuden mit schutzbedürf-

tigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Dieses Maß ist entsprechend der Raumgeometrie gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		dB(A)			
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 aus DIN 4109: Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämm-Maß

Entsprechend Planeintrag gelten im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II, III, IV, V und VI (LPB II, LPB III, LPB IV, LPB V und LPB VI).

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ gemäß Tabelle 8 DIN 4109, November 1989 sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 Ausgabe 11-1989 zu erhöhen oder abzumindern (s. nachfolgende Tabelle).

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zeile										
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraums in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 9, DIN 4109) Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8, DIN 4109 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Bebauung oder Eigenabschirmung) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

3.11.2 Lüfter (s. Anlage Karte 1)

Entsprechend Planeintrag Karte 1 sind Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudefassaden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Luftwechselrate pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes des gesamten Außenbauteils garantieren. Auf den Lüfter an der lärmbeaufschlagten Fassadenseite kann verzichtet werden, sofern die Belüftung des jeweiligen Schlafrumes zusätzlich über eine geeignete Fassadenseite oder eine zentrale Lüftungsanlage gesichert ist. Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere von den Lärmquellen abgeschirmten oder von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden können.

3.11.3 Außenwohnbereiche (s. Anlage Karte 2)

Entsprechend Planeintrag Karte 2 sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien in den Obergeschossen (einschließlich Dachgeschoss) in Zuordnung zu den gekennzeichneten Gebäudefassaden unzulässig. Dies gilt nicht für verschließbare Wintergärten. Sofern eine geeignete Lärmabschirmung (z.B. durch Bauteile, benachbarte abschirmende Bebauung) nachgewiesen wird, kann von dieser Einschränkung im Einzelfall abgesehen werden.

3.11.4 Passiver Schallschutz und Grundrissorientierung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Gewerbelärmimmissionen sind bei Neubauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bereich der Flurstücke Nr. 177, 180/1, 178/1, 176/1, 176/2, 173/1, 174, 176/3, 173, 170/4, 170/2, 158/1 und 157 in der Nachbarschaft zum Graf-Zeppelin-Haus nur dann zulässig, wenn sie innerhalb des Gebäudes so orientiert sind, dass sie keine Fenster an den Fassaden haben, die nicht durch den eigenen Baukörper gegenüber dem Graf-Zeppelin-Haus abgeschirmt sind. Andernfalls sind diese Gebäude so zu gestalten, dass der passive Schallschutz entsprechend dem Planeintrag des Lärmpegelbereiches und die erforderliche Raumlüftung nachts (22.00 – 6.00 Uhr) bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämpfte Lüftungen entsprechend dem Lärmpegelbereich sichergestellt sind.

3.12 Besonders gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB):

Im Planteil besonders gekennzeichnet sind:

- 3.12.1 ... Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

3.13 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB):

In den Planteil nachrichtlich übernommen und besonders gekennzeichnet sind:

- 3.13.1 Denkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für Baden-Württemberg
- 3.13.2 Naturdenkmal (§ 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))
- 3.13.3 Überschwemmungsgebiet (§ 65 Wassergesetz (WG), § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

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. 201 „Südliche Wera-/Olgastraße“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

1.1.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude zulässig:

- Sattel-/Walmdächer
- Flachdächer bis 5° DN

Staffelgeschosse sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen müssen mit Flachdach ausgeführt werden.

1.1.2 Flachdächer (auch bei Nebenanlagen und Garagen/Carports) sind, soweit sie nicht als Terrasse oder solarthermisch / photovoltaisch genutzt werden, gem. anhängender Pflanzliste mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.

1.1.3 Solarthermische/photovoltaische Anlagen müssen mind. 1.00 m vom Dachrand zurückgesetzt werden. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen in die Hauptdachflächen-Ebene zu integrieren.

1.1.4 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die zusammenszurechnende Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Bei Walmdächern wird die Länge zwischen First- und Trauf-länge gemittelt. Dies gilt auch für Dacheinschnitte (Dachloggien o.ä.).

1.1.5 Die einzelne Länge einer Dachgaube darf 4.00 m nicht überschreiten.

1.1.6 Gauben in 2. Reihe sind nicht zulässig.

1.1.7 Folgende Maße sind einzuhalten:

- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand (Ortgang) = 1,25 m.

- Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
- Mindestabstand vom First = 0,75 m.

Die Traufe des Hauptdaches muss durchgängig sein.

- 1.1.8 Je Hauptdachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.
- 1.1.9 Hauptdachflächen von geneigten Dächern sind nur mit Deckungen in roten und rotbraunen, sowie grauen Farbtönen zulässig.

2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

- 2.1 Die nicht überbaubaren und nicht für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports oder Nebenanlagen genutzten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gem. anhängender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Kies- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag ist ein verbindlicher Freiflächenplan einzureichen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung sowie die Begrünungsmaßnahmen (auch Dachbegrünung) dargestellt sind.
- 2.2 Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen gem. anhängender Pflanzliste oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben.
- 2.3 Einfriedungen sind als freistehende geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern 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.
- 2.4 Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau einander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis max. 1.00 m zulässig und mit Stützmauern zu versehen.

3 Stellplätze/Garagen und Zufahrten/Zuwege:

- 3.1 Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit 2.0 Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Bei Mehrfamilienhäusern gilt folgender Stellplatzschlüssel:
- | | |
|------------------------|-------------------------|
| Bis 85 qm Wohnfläche: | 1.0 Stellplatz/Einheit |
| Über 85 qm Wohnfläche: | 2.0 Stellplätze/Einheit |

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

- 3.3 Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.
- 3.4 Ab 8 notwendigen Stellplätzen/Gebäude müssen diese in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- 3.5 Außerhalb der Gebäude liegende Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und gem. anhängender Pflanzliste intensiv zu begrünen. Sie sind so ins Gelände einzupassen, dass sie nicht als Hochbauten in Erscheinung treten. Sie sind durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.
- 3.6 Stellplätze, (Garagen-)Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

4 Höhe Garagen/Carports und Nebenanlagen:

- 4.1 Die maximal zulässige mittlere (Wand)Höhe von Garagen/Carports und Nebenanlagen beträgt 3.00 m, gemessen von OK Gelände bis OK Dach.

5 Antennen:

- 5.1 Außenantennen und Satellitenanlagen sind - soweit es ein normaler Empfang erlaubt - so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- 5.2 Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsanlage zulässig.

6 Werbeanlagen:

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 6.2 Je werbende Einrichtung ist nur 1 Werbung pro Straßenseite zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen an baulichen Anlagen sind nur bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- 6.4 Werbeanlagen, die in Form von Auslegern an die Außenwand von baulichen Anlagen angebracht werden, dürfen eine maximale Ausladung von 1.00 m nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche darf je Seite maximal 0.50 m² einnehmen.

- 6.5 Flachwerbung an der Fassade darf nicht höher als 70 cm sein.
- 6.6 Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.
- 6.7 Für beleuchtete Werbeanlagen ist nur die Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs) zulässig. Beleuchtungseinrichtungen sind so auszurichten, dass sie nicht in Richtung des Bodenseeufer abstrahlen.
- 6.8 Pro Gewerbeeinheit ist nur ein mobiler Werbeträger, eine beschriftete Tafel oder ein Kundenstopper in der max. Größe von DIN A1 zulässig.
- 6.9 Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

Teil C: Hinweise

1. Archäologie:

Die untere Denkmalschutzbehörde hat auf archäologische Verdachtsfälle im Plangebiet hingewiesen. Dabei handelt es sich um den nordwestlichen Bereich der zuvor genannten Tankstelle (Flurstück 195), um den westlichen Bereich zwischen Klosterstraße und Olgastraße (Flurstücke 163, 165, 166, 168/ tlw., 169, 186/1, 186/2) sowie um den westlichen Bereich zwischen Olgastraße und Bodensee (Flurstücke 158, 158/1, 158/2, 159, 160, 160/1, 160/2, 170, 171, 171/1). Die genannten Flurstücke stellen nur Orientierungshilfen dar und sind nicht parzellenscharf zu betrachten. 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. Werktages nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (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 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.

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.

4. Flugsicherheit:
Das Plangebiet liegt im Anflugsektor des Verkehrsflughafens Friedrichshafen und damit innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Baugenehmigung für Gebäude, die in den Bauschutzbereich eindringen, darf nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde erteilt werden. Kräne und andere in die Höhe ragende Baugeräte, die in den Bauschutzbereich eindringen, bedürfen nach § 15 LuftVG einer luftrechtlichen Genehmigung. Zuständig für die Zustimmung und Genehmigung ist das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur als Luftfahrtbehörde für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Eine mögliche Betroffenheit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
5. Bodenbelastung:
Im gesamten Plangebiet wurde nach den Zerstörungen des Krieges vielfach Trümmerschutt zur Verfüllung von Bombentrichtern und zur Einebnung verwendet. Bei allen anthropogenen Auffüllungen ist daher mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen.
6. Schallschutz:
Zusätzlich zu den im Textteil getroffenen Festsetzungen wird eine Orientierung aller Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite hin empfohlen. Damit kann ein zusätzlicher Schallschutz erreicht werden. Als lärmabgewandte Seite gilt im Regelfall die Südwestseite.
7. Entwässerung:
Derzeit besteht eine Mischentwässerung mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Am südlichen Ende der Wera- und Olgastraße befindet sich ein Regenwasserkanal. Langfristig soll über die Einrichtung eines Trennsystems das Niederschlagswasser von Dachflächen und gering befahrenen Hof- und Straßenflächen von der Mischkanalisation abgekoppelt und ortsnah in Richtung See abgeleitet werden. Daher ist bei Neubebauungen die Entwässerung bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem herzustellen.
8. Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung:
Vor Rodungsarbeiten ist der betroffene und in der artenschutzrechtlichen Prüfung als von hoher und mittlerer Bedeutung für den Artenschutz bewertete Gehölzbestand von einem Sachverständigen auf das Vorhandensein von Bruthöhlen zu überprüfen. Vor Abrissarbeiten sind das Dachgebälk, Fensterläden und Nebengebäude der betroffenen Gebäude von einem Sachverständigen auf mögliche Bruthöhlen, Winterquartiere etc. zu überprüfen. Werden Bruthöhlen, Winterquartiere oder Hinweise auf den dauernden Aufenthalt geschützter Tierarten angetroffen, ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Bodenseekreis zu verständigen, bevor weitere Maßnahmen erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zum Schutz der Avifauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) darf das Abräumen der Baufelder nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna erfolgen. Sollten Rodearbeiten außerhalb dieser Ausschlusszeiten erforderlich sein, ist der betroffene Gehölzbestand auf das Vorhandensein von Bruthöhlen und Nistgelegenheiten entsprechend zu überprüfen.

Anlage Pflanzliste

Mittelhohe und Großbäume im Straßenraum

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Platanus x acerifolia - Ahornbl. Platane
Quercus palustris - Boulevard-Eiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Tilia cordata - Winter-Linde

Mittelhohe und Kleinbäume im Straßenraum, in Vorgärten und Gärten

Acer campestre - Feld-Ahorn
Aesculus x carnea - Scharlach-Roßkastanie
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baum-Hasel
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Prunus avium `Plena´ - Gefülltbl. Vogel-Kirsche
Obst-Hochstämme, Obst-Halbstämme
Es wird die Verwendung von Obstsorten aus dem Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen:
<https://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/natur-landschaftsschutz/streuobst/sortenerhaltungsprogramm>

Sträucher für Gärten und erdüberdeckte Tiefgaragen

Buddleia davidii und Sorten - Sommerflieder
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hamamelis in Arten + Sorten - Zaubernuss
Malus in Arten und Sorten - Zierapfel
Mespilus germanica - Mispel
Strauchrosen
Syringa vulgaris und Sorten - Flieder
Viburnum opulus und Sorten – Schneeball

Geschnittene Hecken

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Taxus baccata – Eibe

Fassadenbegrünung mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen, die Rankhilfen benötigen

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt
Lonicera x heckrottii - Geißblatt
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
Vitis - Wein
Wisteria – Blauregen

Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern

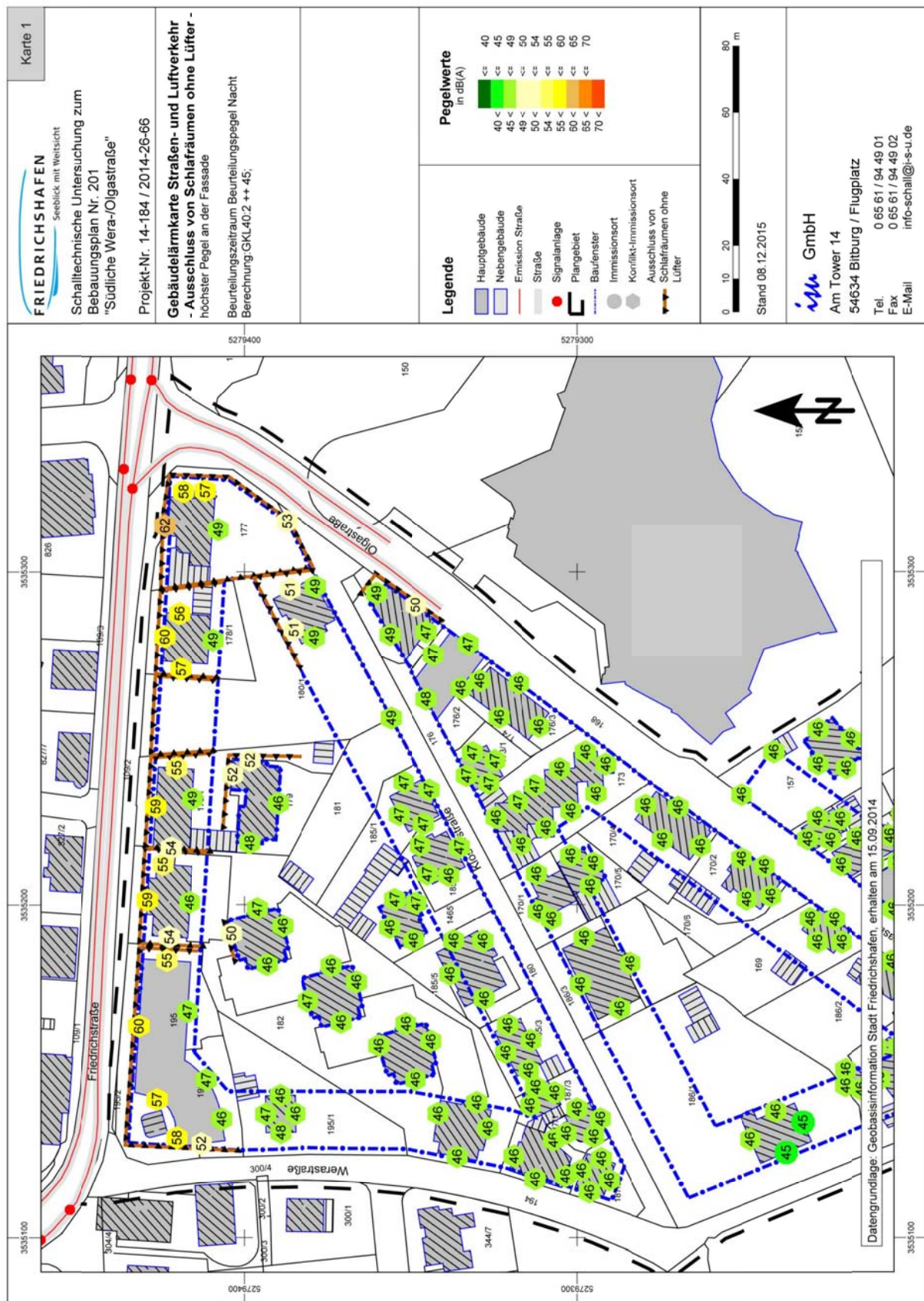
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

Extensive Dachbegrünungen

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation, z.B.
Ceratodon purpureus - Dachmoos
Brachytecium rutabulum - Krückenkegelmoos
Bryum argenteum - Silberbirnmoos
Tortula muralis - Mauermoos
Sedum album – Sorten - Weiße Fetthenne
Sedum sexangulare - Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum - Haus-Dachwurz

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation, z. B.
Wie vorstehend, zusätzlich
Festuca glauca - Blau-Schwingel
Festuca ovina - Schaf-Schwingel
Poa compressa - Plathalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia - Schmalblättrige Wiesenrispe
Arenaria serpyllifolia - Sandkraut
Campanula rotundifolia - Rundbl. Glockenblume
Petrorhagia saxifrage – Felsennelke

Anlage Karte 1



Anlage Karte 2

