

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 39/ 24
„Bahnhofsbereich Fischbach –Feuerwehr“ 1. Änderung

Entwurf

09.05.2016

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtsgrundlagen:	3
2. Geltungsbereich:	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:.....	3
3.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
3.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	4
3.2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO).....	4
3.2.3 Überschreitung der zul. Grundfläche (§19 Abs. 4 BauNVO).....	4
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	4
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).....	4
3.5 Von der Bebauung frei zu haltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	4
3.6 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	5
3.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
3.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
3.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	5
3.11 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
3.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	6
3.13 bauliche und sonstige Nutzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB).....	6
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....	7
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:.....	7
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:.....	7
1.2 Fassaden / Wandöffnungen:.....	7
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	8
3. Niederspannungsleitungen / Antennen:.....	8
Teil C: Hinweise.....	9

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
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009.
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flst. Nr. 226/3. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan vom 09.05.2016 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die dem Feuerwehrwesen zuzuordnen sind sowie betrieblich untergeordnet externe und interne Veranstaltungen der Fortbildung und Gemeinschaftspflege im Rahmen des Gemeinbedarfs.

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 max. Wandhöhe - WH- (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und durch die maximale Firsthöhe -FH- festgesetzt (FH nur bei Satteldach). Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Fertigfußbodenhöhe (FFB).
Untergeordnete Dachaufbauten dürfen die Höhenfestsetzung max. 2,00 m überschreiten. Die Überschreitung wird ab äußerer Dachhaut gemessen.
- 3.2.2 ... die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, wenn die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig gestaltet werden (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) bzw. die Dächer von Nebenanlagen und Garagen begrünt werden. Zur Sicherstellung der (extensiven) Dachbegrünung ist eine Substratschicht von jeweils mind. 10 cm nachzuweisen.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist eine abweichende Bauweise „a“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, bei der Gebäude mit Längen bis 50 m errichtet werden dürfen, wobei jedoch der Grenzabstand zur öffentlichen Fläche der Eisenbahnstraße auf 0,50 m reduziert werden kann.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Lageplan durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen um max. 2 m überschreiten. Ausnahmsweise kann die nordwestliche Baugrenze mit dem Gebäude um max. 1,20 m überschritten werden.

3.5 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die jeweilige Sichtfläche von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung frei zu halten, die mehr als 0,80 m über das Niveau der Fahrbahnoberkante hinausragt. Eine untergeordnete Überbauung im Anschlussbereich zur überbaubaren Grundstücksfläche ist ausnahmsweise zulässig.

3.6 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.

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

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

3.8 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: Das vom Grundstück abzuleitende Niederschlagswasser der südöstlichen Stellplatzfläche ist in die vorgesehenen Regenwassermulden verzögert abzuleiten. Die Retentionsmulde ist dabei als flache Wiesenmulde auszubilden. Die Mulde ist bei 3 - 4- maliger Mahd extensiv zu pflegen. Die Festlegung der Lage und Höhe der Mulde bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.
- M 2: Die Außenbeleuchtung ist mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten.

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

Gemäß Einzeichnung im Lageplan sind die Außenwände der Fassaden einschließlich aller Einbauten (Fenster, Rolläden, Lüftungsöffnungen) entsprechend der Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen Schalldämmmaßen auszubilden.

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

Gemäß den Eintragungen im Planteil der Satzung sind die mit dem Planzeichen versehenen vorhandenen Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind gleichwertig nach zu pflanzen.

Alle im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Baumgruppen sind während der Bauphase mit einem unverrückbaren Bauzaun unter der Kronentraufe zu sichern. Die Vorgaben der DIN 18920 sind zu berücksichtigen.

3.11 Pflanzgebot für Bäume

Gemäß Eintrag im Lageplan sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort darf um max. 5 m abweichen.

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

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

3.13 Bauliche und sonstige Nutzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Für die im Lageplan mit „II. BA“ gekennzeichnete Fläche ist eine bauliche Nutzung im Sinne Ziffer 3.1 nur zulässig, wenn zu dem Bauabschnitt eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt wird, die gemäß TA-Lärm eine lärmtechnische Verträglichkeit nachweist oder über Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht.

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. 39/24 „1.Änderung Bahnhofsbereich Fischbach –Feuerwehr“ aufgestellt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° sowie Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 8° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 10 cm auszuführen. Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig, wobei diese mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen sind.

Solaranlagen sind auf den Nebenanlagen zulässig. Auf den geneigten Hauptdachflächen sind die Solaranlagen in die Hauptdachebene zu integrieren. Ein Überschreiten der Dachdeckungsebene um mehr als 15 cm ist bei geneigten Dächern unzulässig.

1.2 Fassaden / Wandöffnungen:

Als Fassadenmaterial sind glänzende, reflektierende oder fluoreszierende Materialien unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der nordwestlichen Baumbestandsfläche (Grünfläche) ist eine Blütmischung mit regionalem Saatgut anzusäen. Die Wiese ist durch 3 – 4 -malige Mahd im Jahr zu pflegen. Bei der Bepflanzung ist die entsprechende Pflanzliste zu berücksichtigen.

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ist, soweit betriebstechnisch möglich, wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Beläge).

Einfriedungen sind als freiwachsende geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste und/oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. 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 Sockelmauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

3. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

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 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.

Aufgestellt: 09.05.2016
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Se