

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 814

„Pfatthaagäcker II“

22.09.2016

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).....	4
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 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
3.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
3.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	6
3.10 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	6
3.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	6
3.13 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	7
3.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
3.15 Zuordnungsfestsetzung (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 8 BNatSchG):	8
3.16 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):	8
3.17 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	9
3.18 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
3.19 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	10
3.20 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	10
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....	11
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	11
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	11
1.2 Gebäudehöhen:	12
1.3 Fassaden / Wandöffnungen:.....	12
2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:	12
3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:	13
4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	13
5. Niederspannungsleitungen / Antennen:.....	13
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 23.06.2015
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- 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
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009.
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 03.12.2013
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 02.08.2010
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007
- Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) i.d.F. vom 11.05.1992
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom 29.02.2008
- 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 22.09.2016 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

3.1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- 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 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.

3.2.2 ... 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 ... die Errichtung nur von **Einzelhäusern** und/oder **Doppelhäusern** zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, gekennzeichnet im Planteil mit E und/oder D).

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 Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Balkone Terrassen) ist bis zu einer Größenordnung von max. 3 m Breite und max. 1,5 m Tiefe ausnahmsweise zulässig.
- 3.4.3 Garagen und Carports die außerhalb des Baufensters vorgesehen werden müssen einen Abstand von mindestens 5,0 Meter von der Erschließungsstraße einhalten.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Hauptfirstrichtung 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):

In Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.7.1 ... innerhalb der Sichtfelder jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe von der OK Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.8.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt: Fahrstraße, Gehweg, Radweg, ...
- 3.8.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Anbindung von Privatgrundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (Wohnweg), ...
- 3.8.3 ...Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB („V“ = Verkehrsgrün) festgelegt.

3.9 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*) 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.

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

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

3.11 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.11.1 ... Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- 3.11.2 Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist entweder direkt aufzufangen (Zisternen) oder, wenn möglich, in dafür vorgesehenen Versickerungsbereichen zu versickern. Dabei soll auf naturnah gestaltete Mulden Wert gelegt werden. Die Versickerungsmulden sind zu begrünen und extensiv zu pflegen.

3.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.12.1 ... öffentliche Grünflächen festgesetzt: Spielplatz, Ein- und Durchgrünung, Retention
- 3.12.2 Öffentliche Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen. Auf öffentlichen Grünflächen ist die Ausprägung flacher Wiesenumulden für die Retention dann möglich, soweit sichergestellt ist, dass andere Festsetzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung der im Anhang Pflanzlisten genannten Feuerbrandwirselpflanzen ist nicht zulässig.

3.13 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 Retentionsbecken verzögert abzuleiten. Die Retentionsbecken sind dabei als flache Wiesenmulden so auszubilden, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden. Weiterhin sind die Wiesenmulden naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle ist der Erschließungsplanung vorbehalten. Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind öffentliche Retentionsbecken auf den hierfür vorgesehenen Flächen umzusetzen. Auf diesen Flächen sind nach Fertigstellung der Retentionsbecken insgesamt 3 Bäume entsprechend der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen.

3.14 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:

- Auf der im Planteil festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der bestehende Streuobstbestand zu erhalten und naturschutzfachlich aufzuwerten. Dazu sind regelmäßige Baumschnitte zur Verbesserung der Stabilität und Vitalität vorzunehmen. Dabei sind starkes Totholz und Äste mit Höhlen zu belassen. An gekennzeichnete Stelle im Lageplan sind Streuobstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen oder umweltgefährdenden Stoffen zu schützen. Das Grünland ist extensiv als Wiese mit 2-maligem Schnitt pro Jahr (1. Mahd Mitte Juni bis Mitte Juli, 2. Mahd August) oder als extensive Weide in Form einer Umtriebsweide mit Nachmahd zu pflegen. Nach- und Neupflanzungen sind mit Hochstamm-Obstbäumen auf starkwachsenden Unterlagen vorzunehmen. Es ist ausschließlich auf Sämlingen veredeltes Pflanzgut zu verwenden.
- Auf den im Planteil festgesetzten Pflanzgebieten außerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte Bäume bzw. Sträucher entsprechend der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen sowie in ihrem Bestand zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die genauen Standorte der Pflanzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung festzulegen und dürfen um bis 3 m von den im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Standorten abweichen.
- Die nicht überbaubaren und nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung ist die entsprechende Pflanzliste zu berücksichtigen und als Orientierungsrahmen im Anhang 1 abgebildet.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.
- Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden, möglichst wenig Streulicht erzeugen und von

der Streuobstwiese weggerichtet werden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

- Außerhalb des im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Bereichs werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Kompensation von Beeinträchtigungen vorgenommen:
K 1: Erhalt des Streuobstbestandes im Anschluss an das Plangebiet
K 2: Anlage eines Feuchtbiotops auf Flst.Nr. 876, nördlich des Plangebietes
K 3: Anlage einer Streuobstwiese auf Flst.Nr. 1285, östlich von Ettenkirch
K 4: Erhalt des Baumbestandes auf Flst.Nr. 1053/1 als Trittsteinbiotop
Diese Maßnahmen sind dem Kapitel 6.3 des Umweltberichts zu entnehmen und werden durch einen gesonderten Bindungsbeschluss des Gemeinderats abgesichert.

3.15 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 der Stadt Friedrichshafen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB 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.

Die Aufschlüsselung erfolgt in

Wohnbaugrundstück (privat): **71%** der neu versiegelten Fläche

Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Gehweg): **29%** der neu versiegelten Flächen

Alle Ausgleichsmaßnahmen K1 – K5 sind CEF-Maßnahmen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG (Artenschutz) erforderlich.

Die Maßnahmen K2, K3 und K5 dienen gleichzeitig dem Ausgleich des nach § 1a BauGB.

3.16 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

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

3.16.2 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). Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Räume mit Aufenthalts- und Schlaffunktion, die von Lärmpegeln (an der Fassade) oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 betroffen sind (in Richtung SO und SW), mit Schallschutzfenstern und mit geeigneten Lüftungsvorrichtungen zu versehen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.17.1 ... sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang wieder herzustellen. Es sind hierbei die Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
- 3.17.2 ... auf Privatgrundstücken bis 450m² ist ein, auf Grundstücken ab 450 m² sind zwei groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen (s. Pflanzliste im Anhang). Werden auf dem Grundstück bestehende Bäume erhalten, sind diese entsprechend anzurechnen.
- 3.17.3 ... ist im Westen und Osten des Plangebietes auf öffentlicher Grünfläche eine Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen (s. Pflanzliste im Anhang). Die Verwendung der im Anhang Pflanzlisten genannten Feuerbrandwirs-pflanzen ist nicht zulässig. Die Hecke dient der Eingrünung des Gebietes sowie eines zusätzlichen Schutzes vor Spritzmittelabdrift aus den angrenzenden Intensivobstanlagen. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- 3.17.4 Die Verwendung der im Anhang Pflanzlisten genannten Feuerbrandwirs-pflanzen ist auf öffentlichen Grünflächen sowie in Hausgärten nicht zulässig.
- 3.17.5 Begründete Abweichungen von den im Planteil eingetragenen Anpflanzungs-Standorten sind nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt um bis zu 3 m zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.18.1 ... sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen zu erhaltenden Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen, etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

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

Soweit im Planteil der Satzung keine Stützmauern festgelegt sind, müssen die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen von den Angrenzern auf deren Grundstücken geduldet werden.

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den jeweils angrenzenden Grundstücken ggf. Aufschüttungen, Abgrabungen, Randsteine oder auch Stützmauern (einschließlich der ggf. notwendigen Fundamentierungen) bis zu einer Höhe von max. 0,5 m erforderlich. Diese sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

3.20 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf in den als WA1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichen an keiner Stelle die mittlere Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße um mehr als 50 cm übersteigen / unterschreiten. Im Bereich von WA3 kann die Erdgeschoßfußbodenhöhe die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in begründeten Ausnahmefällen bis zu 100 cm überschreiten.

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 01.03.2015 werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan *Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“* 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 für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig.

Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind entweder nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° oder Satteldächer mit einer Firsthöhe von max. 4 Meter über der Eingangshöhe zulässig. Ausnahmsweise ist auch die Integration der Nebengebäude ins Hauptgebäude zulässig, dann jedoch mit einer dazugehörenden Abschleppung des Hauptdaches.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) sind nur bei Dächern von Hauptgebäuden 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 (Ortgang) = 1,25 m.
- Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
- Mindestabstand vom First = 0,75 m.
- Die Gaube darf an keiner Stelle mehr als 1,50 m aus dem Hauptdach herausragen

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

Dacheinschnitte (Dachloggien u. Ä.) sind nicht zulässig.

Satteldächer sind nur mit nicht glänzenden Ziegel- oder Betondachsteinen zulässig. Dacheindeckungen in Metall (Kupfer, Zink, usw.) sind nicht zulässig; Ausnahmen hiervon können im Einzelfall nur für Dachaufbauten zugelassen werden, sofern alle Dachaufbauten auf dem jeweiligen Hauptgebäude in gleichem Material errichtet werden.

Solaranlagen sind 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:

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,00 Meter.

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung.

WA1: Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m

WA2 und WA 3: Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m

Die Firsthöhe bemisst sich an der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

1.3 Fassaden / Wandöffnungen:

Glänzende, reflektierende oder fluoreszierende Materialien sind unzulässig. Für die Fassaden sind helle, gedeckte Farben zu verwenden.

2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:

Aneinander angrenzende Doppelhaushälften müssen zwingend folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:

- a) gleiche Dachneigungen,
- b) in Material und Farbe einheitliche Dachdeckungen,
- c) in Material und Farbe einheitliche Dachaufbauten,
- d) in Material und Oberflächenstruktur einheitliche Fenster und Außenputz.

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 (Anhang 1) 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 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 zum öffentlichen Straßenraum sind als Hecken 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. Mit Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.

Zaunartige Einfriedungen sind ohne Sockel und kleintierdurchlässig zu gestalten. Sind aus Gründen der Hangsicherung Befestigungen notwendig, so ist die Länge geschlossener Elemente auf 10 m zu begrenzen und zwischen zwei Elementen ein Abstand von 0,5 m zu halten.

4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen. Die Stellplatzzahl ist aufzurunden. Hiervon kann ein Stellplatz als gefangener Stellplatz ausgeführt werden.

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.

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.

Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

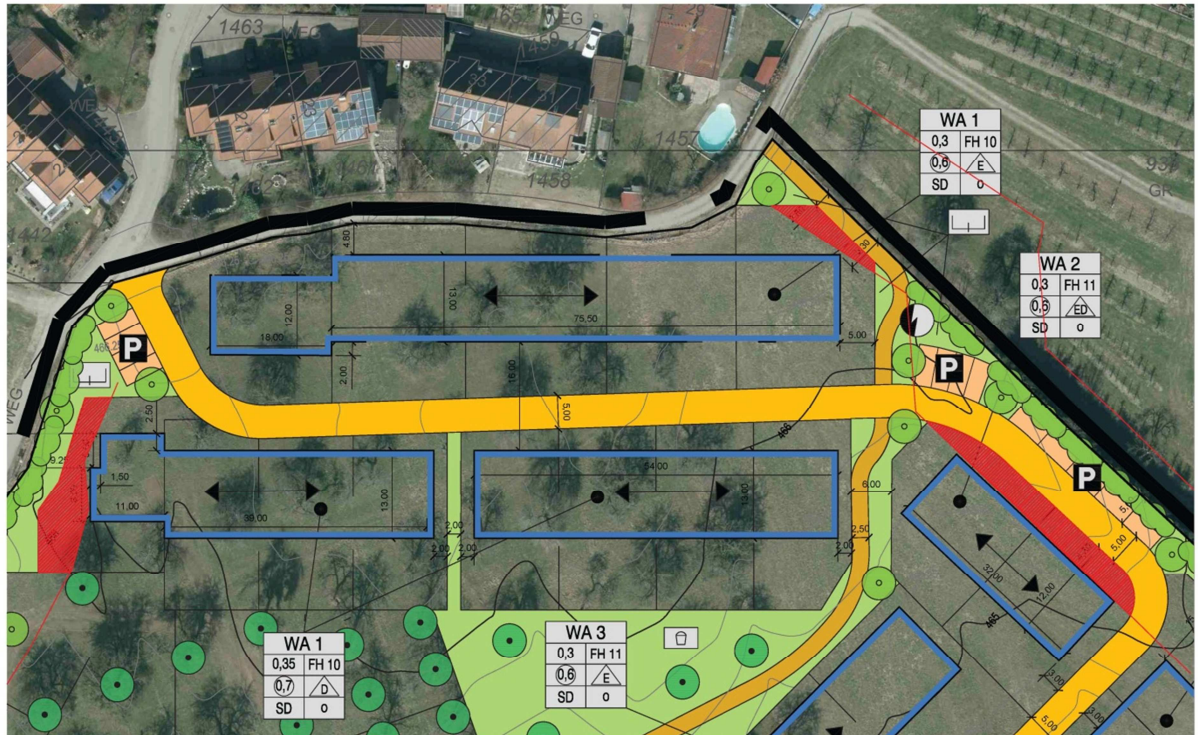
Teil C: Hinweise

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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
2. Im Bereich der Leitungsgräben ist zumindest temporär mit Schichtwasser zu rechnen. Da die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden unter Wassereinfluss zum Ausfließen neigen, ist bei auftretendem Schichtwasser bei Leitungsgräben und Baugruben ein Verbau mit offener Wasserhaltung vorzusehen.
3. Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt (ATV, DVGW, FGSV, H 162, Vertrieb: Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V.; Augustin) über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ aus dem Jahre 1989 zu verfahren.
4. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.
5. In allen Straßen, bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 Metern für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
6. 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.
7. Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. (Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild)
8. Die Anlage von Dachbegrünungen auf Flach- und flach geneigten Pultdächern, von z.B. Garagen oder Carports wird empfohlen.
9. Das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) ist zu beachten.
10. Im Südwesten, angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand der auch als Pferdeweide genutzt wird. Auf eventuelle Emissionen wird hingewiesen.
11. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Hierdurch kann es zu betriebsbedingten Emissionen kommen.

12. Im Einzelnen ist die Pflege der Grünflächen und des Retentionsbeckens im Plangebiet in einem Pflegeplan für die öffentlichen Grünflächen und Straßenbegleitenden Grünflächen festzulegen.
13. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers das (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.
14. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen,...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
15. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.
16. Bauwerke im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne anzuführen.
17. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.
18. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme im Schutzgut Boden soll ein Bodenschutzmanagementkonzept für die Erschließungsarbeiten, mit Begleitung der Arbeiten durch einen Bodenkundlichen Baubegleiter vorgesehen werden. Das Bodenmanagementkonzept ist durch einen auf dem Gebiet der Bodenkunde fachkundigen Gutachter vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten zu erstellen. Die darin erarbeiteten Vorgaben sind bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses zu berücksichtigen.
19. Da sich die maximale Höhe der geplanten Gebäude oberhalb der Bezugshöhe des Bau-schutzbereichs befindet, ist für jedes Bauvorhaben eine luftrechtliche Zustimmung einzuholen. Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u.ä. Baugeräte, die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen ebenfalls einer gesonderten luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.
20. Der Kreisstraße sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Plangebiet, einschließlich der Erschließungsstraßen, kein Oberflächenwasser zugeführt werden.
21. Im Bereich des Straßengrundstücks und –körpers der Kreisstraße dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach vorherigem Abschluss eines Nutzungsvertrages verlegt werden. Leitungsverlegungen sind vom jeweiligen Versorgungsunternehmen beim Landratsamt Bodenseekreis – Straßenbauamt – unter Vorlage entsprechender Planunterlagen zu beantragen.
22. Die Prüfung bezüglich einer Neufestsetzung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt erfolgt nach Vorliegen der beabsichtigten Erschließung bzw. örtlichen Bebauung in einem gesonderten Verfahren.
23. Die Kostentragung für den neuen Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße 7729 regeln sich nach § 30 Abs. 1 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach wird die Stadt Friedrichshafen kostenpflichtig.
24. Der Bau und die zeitliche Verwirklichung des Anschlusses ist mit dem Landratsamt Bodenseekreis – Straßenbauamt – abzustimmen.

25. Innerhalb von 20 Metern zu den angrenzenden Intensivobstanlagen ist ein dauerhafter Aufenthalt sowie die Durchführung gesundheitlich sensibler Aktivitäten (Kinderspielplatz, Gemüsebau...) aufgrund der möglichen Spritzmittelabdrift nicht zu empfehlen. Betroffen ist ein Grundstücksteilbereich im Westen des Plangebietes sowie drei Teilflächen im Osten des Plangebietes.

Abb. 1: Private Grundstücksteile innerhalb von 20 Metern zu Intensivobstanlagen – Spritzmittelabdrift – Rot gekennzeichnet



ANHANG 1 Pflanzlisten

Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden

Pflanzliste Plangebiet

Groß- und mittelkronige Bäume für öffentliche und private Grünflächen oder als Straßenbaum

Mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Oder Obsthochstamm – Sorten in Abstimmung mit dem zuständigen Landwirtschaftsamt

Gehölze für gemischte Hecke

(giftige Gehölze sind im Bereich von Kinderspielplätzen ungeeignet)

mindestens zweimal verpflanzt, 5 Triebe, 100-150 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (schwach giftig!)
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen (giftig!)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (giftig!)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (Beeren giftig!)
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder (giftig!)
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (giftig!)
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball (giftig!)

Pflanzliste Ausgleichsfläche K2

Gehölze für Feldgehölz

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Wirtspflanzen für Feuerbrand

Das Anpflanzen von Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerkrankheit (Erreger: Bakterium *Erwinia amylovora*) sind im Plangebiet aufgrund der Nähe zu Intensivobstanlagen nicht gestattet.

Wirtspflanzen sind:

- Felsenbirne (Amelanchier),
- Weißdorn (Crataegus),
- Mehlbeere, Eberesche (Sorbus)
- Lorbeermispel (Stranvaesier)
- Feuerdorn (Pyracantha) und
- Zwergmispel (Contoneaster)