

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

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

04.11.2016

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):.....	3
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 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB).....	5
3.7 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	5
3.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	5
3.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	5
3.12 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....	6
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:.....	6
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:.....	6
1.2 Fassaden / Wandöffnungen:.....	7
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	7
3. Niederspannungsleitungen / Antennen:.....	7
Teil C: Hinweise.....	8

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 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 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der eigens dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze nicht zulässig

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 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.

3.10 Schutzflächen, 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, Rolladen, Lüftungsöffnungen) entsprechend der Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen Schalldämmmaßen auszubilden.

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Ihrer Farbgebung und Strahlungsrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

3.11 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.

3.12 Pflanzgebot für Bäume

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

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. Untergeordnete Teilflächen (z.B. Eingangsüberdachungen, Überdachungen für Zwischenbauten) können ausnahmsweise ohne Dachbegrünung ausgeführt werden.

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 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der nordwestlichen Baumbestandsfläche (Grünfläche) ist eine Blühmischung 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 geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Einfriedung entlang der Bahnlinie. Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung (eingegrünter Drahtzaun) ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. 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. Für die Verwertung bzw. zur Entsorgung der Baurestmassen wurde auf der Basis einer schadstoffbezogenen Bodenuntersuchung ein Entsorgungskonzept erstellt. Der Untersuchungsbereich bezieht sich auf den Bereich des Parkplatzes südöstlich des Feuerwehrhauses und Rüstplatz der Feuerwehr sowie die angrenzenden Grüninseln. Die abfalltechnische Klassifizierung der oberen Bodenschichten ergab, dass mit der Beprobung der Oberbodenregime die Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten wurden. Beim Ausbau der Bodenhorizonte sind die Angaben zum Ausbau und zur Entsorgung der Baurestmasse gemäß Entsorgungskonzept des Büros Kugel, Schlegel, Wunderer GbR vom 21.01.2016 zu beachten.
3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 WHG in Verbindung mit § 43 Abs. 6 WG)
Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern. Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt die Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind derart mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Aufgestellt: 04.11.2016
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Se