

# **Stadt Friedrichshafen**

## **Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 Regenerstraße**

Vorhabenträger:  
Herr Robert Baur  
Seeblick 21  
88045 Friedrichshafen

Bebauungsplan:  
Dipl. Ing. Fritz Hack  
Freier Architekt BDA Freier Stadtplaner SRL  
Ehlersstrasse 3  
88046 Friedrichshafen

Pfrommer + Roeder  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA, IFLA  
Humboldtstraße 6  
70178 Stuttgart

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB .....</b>	<b>3</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
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) .	4
3.5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	5
3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	5
3.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
3.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	5
3.10 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	5
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>6</b>
1.1 Dächer .....	6
<b>2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Stellplätze und Zufahrten .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Niederspannungsleitungen / Antennen.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Werbeanlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>Teil C: Hinweise .....</b>	<b>8</b>

## Teil A: Textliche Festsetzungen

---

### 1. Rechtsgrundlagen:

---

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- 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 03.12.2013
- 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

### 2. Geltungsbereich:

---

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 06.02.2017 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 die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind.

- 3.1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ð

- 3.2.1 ð die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2.2 ð die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einer Grundfläche von bis zu 75 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika bzw. Brüstung) gemessen.
- 3.2.3 ð 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.
- 3.2.4 ð für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zum Wert von 0,6 zulässig. § 19 Abs. 4 S. 2 HS. 2 und S. 4 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
- 3.2.5 ð für unterbaute Flächen (Tiefgaragen), die vollständig unterhalb der / einer begrünnten Geländeoberfläche errichtet werden, eine Überschreitung der GRZ bis zum Wert von 0,8 zulässig. § 19 Abs. 4 S. 2 HS. 2 und S. 4 BauNVO bleiben hiervon unberührt. Zur Sicherstellung der Begrünung ist eine Erdüberdeckung von mind. 70 cm nachzuweisen.
- 3.2.6 ð 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.
- 3.2.7 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen mitzurechnen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ð

- 3.3.1 ð die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ð

- 3.4.1 ð die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

### **3.5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):**

- 3.5.1 Oberirdische Stellplätze sind nur in den im Planteil eingetragenen Flächen zulässig. Überdachte oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
- 3.5.2 In der im Planteil festgelegten Fläche ist ein Kinderspielplatz zu errichten.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ö

- 3.5.3 ö Ein- und Ausfahrtbereiche der Tiefgaragen festgelegt.
- 3.5.4 ö Ein- und Ausfahrtbereiche für die Feuerwehr festgelegt.
- 3.5.5 ö Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

### **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.

### **3.6 Führung von Versorgungsanlagen und E-Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):**

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ö

- 3.7.1 ö Standorte für Baumpflanzungen festgelegt. Von den Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
- 3.7.2 ö auf den Grundstücken pro angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit Standort festgelegte Baumpflanzungen werden angerechnet.
- 3.7.3 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe mind. 20 cm betragen.  
Hinweise auf geeignete großkronige Baumarten enthält die Artenliste im Vorbereitenden Umweltbericht. Bei Obstbäumen ist die Arten- und Sortenauswahl wegen der unterschiedlichen Feuerbrandresistenz mit dem LRA Bodenseekreis abzustimmen.

### **Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):**

- 3.7.4 Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) und jeweils als Obergrenze festgesetzt. Ein Unterschreiten ist zulässig.

## **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 örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 208 Regenerstraße aufgestellt:

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

#### **1.1 Dächer:**

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

Für Nebengebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

### **2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen.

Wege, Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Dachbegrünungen zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

Standorte für Abfallbehälter sind in Untergeschossen und Tiefgaragen zu integrieren. Die oberirdische Aufstellung ist lediglich zur Abholung zulässig. Im Bauantrag sind die Aufstellorte zur Abholung nachzuweisen. Kompostierplätze dürfen nicht in Vorgärten angeordnet werden.

Einfriedungen sind als Hecken und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken mit Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten. Bei Bepflanzungen sind mindestens 70 % einheimische Arten zu verwenden.

### **3. Stellplätze und Zufahrten:**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind Besucherstellplätze im Umfang von 12,5% der baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

### **4. Niederspannungsleitungen / Antennen:**

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

### **5. Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 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. Bodenschutz: 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. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene 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. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf gewerbliche, altlastrelevante Nutzungen vor. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Intensivobstfläche mit Einsatz von Spritzmitteln, insb. Kupfer, wurden 2012 von der HPC AG, Ravensburg, Bodenuntersuchungen hinsichtlich entsorgungsrelevanter Beeinträchtigungen durchgeführt und leicht erhöhte Kupfergehalte im Oberboden festgestellt (siehe Kurzberichte HPC AG: Bodenuntersuchungen im Bereich BV Regenerstraße, Friedrichshafen, vom 04.09.2012, Altlastenbewertung zum Baugrundstück Flurstück 14, Friedrichshafen, vom 05.08.2015). Hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ergaben die Analysen keine Hinweise auf eine wirkungspfadbezogene Gefährdung. Am Herkunftsort unterliegt die Verwertung des Bodens schadstoffseitig keinen Einschränkungen, für den Oberboden ist eine möglichst vollständige Verwertung im Plangebiet anzustreben. Die Verwertung außerhalb des Herkunftsorts auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aufgrund der Überschreitung von 70% des Vorsorgewerts mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis abzustimmen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.
3. Entwässerung: Zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
4. Grundwasserschutz: 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) sowie das Einbringen von Stoffen (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, etc.) bedürfen 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 Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden aus dem Jahr 2001 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

5. Immissionsschutz: Die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109 sind zu beachten. An den von Lärmpegelbereich III betroffenen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Abbildung 5 und 6 (siehe Abbildung) muss das resultierende Schalldämm-Maß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens 35 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ist gegebenenfalls anhand der Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. Schlafräume mit Lärmpegelbereich III in Abbildung 5 und 6 (siehe Abbildung), deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten an Fassaden mit Lärmpegelbereich III liegen, sind mit mechanischen, schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.

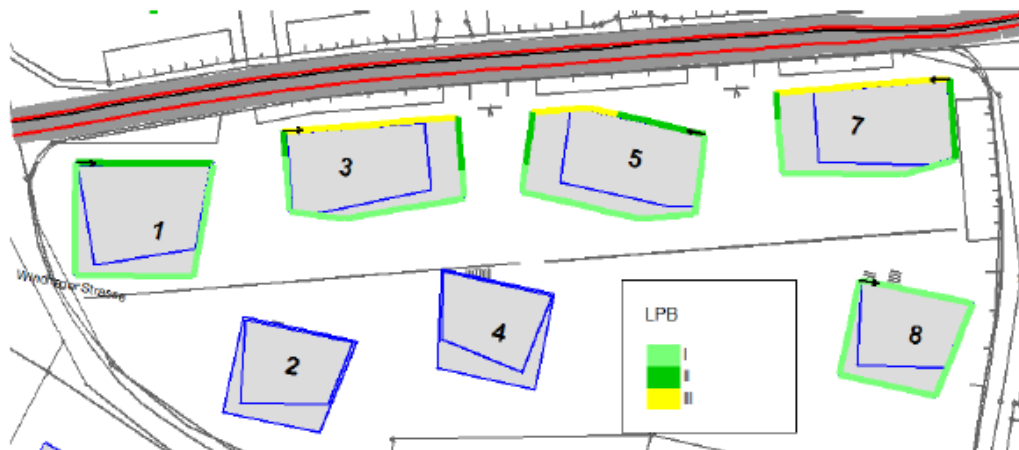


Abbildung 5: Lärmpegelbereiche (LPB) für die Neubebauung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für EG und 1. OG

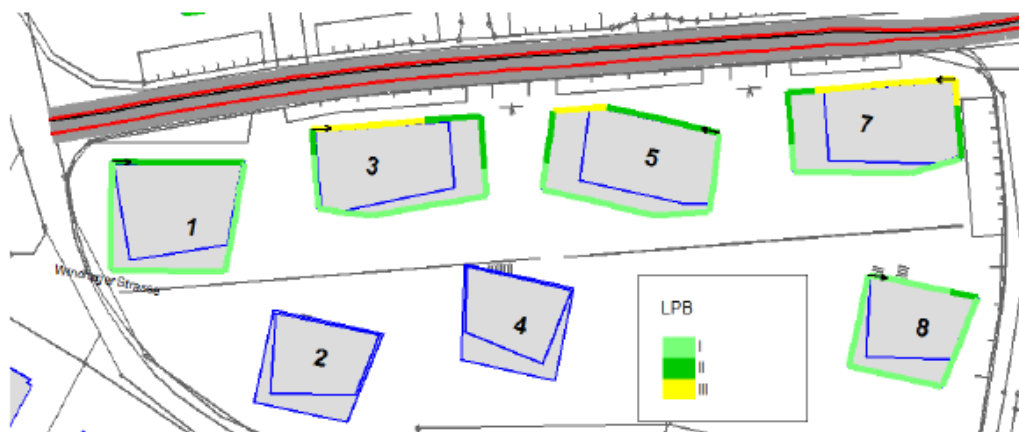


Abbildung 6: : Lärmpegelbereiche (LPB) für die Neubebauung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für 2. OG

Abb.: Lärmpegelbereiche (LPB) für die Neubebauung EG/1.OG und 2.OG gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, höchster LPB der Gebäudeseite (entnommen aus: Verkehrsgutachten und Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Regenerstraße in Friedrichshafen, Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Markdorf, 05.08.2016; dort Abb. 5 und 6, Seite 30)

Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Schallschutzmaßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6. Kampfmittel: Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittel durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergibt, dass das Plangebiet aufgrund des Befunds als bombardierter Bereich zu bezeichnen ist. Aufgrund dieser Hinweise ist vor Baubeginn eine nähere Untersuchung durch eine qualifizierte Fachfirma, gegebenenfalls eine Kampfmittelberäumung vorzusehen.  
Die ausführliche Darstellung enthält das Gutachten Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Regener Str., Flur-St. 14, Friedrichshafen, von Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, vom 18.08.2015.
7. Zum Schutz von Tieren sowie Insekten sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 39 BNatSchG insektenschonende Leuchtmittel eingesetzt und Außenbeleuchtung zwischen 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr reduziert bzw. vermieden werden.
8. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bauschutzbereichs Flughafen Friedrichshafen. Im Plangebiet werden die Bauhöhenbeschränkungen in den Sektoren des Bauschutzbereichs durch die festgesetzten Gebäudehöhen nicht erreicht.