

# **Stadt Friedrichshafen**

## **Textteil / Örtliche Bauvorschriften**

zum Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“

15.01.2018

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen:.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich:.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB: .....</b>	<b>4</b>
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 und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO): Einschränkung oberirdischer Stellplätze (§ 12 Abs. 6 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	6
3.9 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): .....	7
3.10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):.....	7
3.11 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB): .....	7
3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): .....	8
3.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):.....	9
3.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB):.....	9
3.15 Besonders gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB): .....	9
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-     BW .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO:.....</b>	<b>10</b>
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:.....	10
1.2 Gebäudehöhen: .....	11
1.3 Fassaden / Wandöffnungen: .....	11
1.4 Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:.....	11
<b>2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 (2) LBO: .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Niederspannungsleitungen / Antennen gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO:.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Werbeanlagen: .....</b>	<b>13</b>
<b>Teil C: Hinweise und Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung .....</b>	<b>14</b>
<b>Teil D Anhänge .....</b>	<b>22</b>

## Teil A: Textliche Festsetzungen

---

### 1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Lageplan      vom 15.01.2018  
Textteil      vom 15.01.2018

## 2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 15.01.2018 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 als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt:

- 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO;  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. ausgeschlossen:

Tankstellen

- 3.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 1 (2) Nr. 6 i. V. m. § 6 BauNVO;  
In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären nicht zulässig:  
Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)  
Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 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 maximale Wandhöhe - WH- (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika) und durch die maximale Firsthöhe -FH- festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Mitte der Erschließungsstraße im mittleren Bereich des Baugrundstücks, bei Eckgrundstücken die Summe der beiden Höhen der mittleren Bereiche geteilt durch zwei.
- 3.2.2 ...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.
- 3.2.3 ...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 ...im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):**

#### **Einschränkung oberirdischer Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

- 3.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Eintragungen im Planteil der Satzung durch Baugrenzen bestimmt.

- 3.4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind folgende bauliche Maßnahmen zulässig:

Bereich mit der Kennziffer 1 (dunkles Grün) nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Flächen, die überwiegend in den Blockinnenbereichen liegen (in der Regel Gartenbereiche). Hier ist der Bau von oberirdischen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen untergeordnet bis zu max. 30 % der Gartenanteile möglich. Ebenfalls ist der Bau von Tiefgaragen in diesen Bereichen zulässig. Hierbei kann 60 % der Gartenfläche unterbaut werden. Auch die Kombination Tiefgarage und oberirdische Nebenanlagen/Stellplätze ist zulässig, wobei die Summe der Anlagen max. 60% der Gartenfläche einnehmen darf (oberirdisch max. 30 %). Als Kompensation sind die Tiefgaragen zu begrünen (mindestens intensive Begrünung mit 50 cm Dachaufbau).

Bereich mit der Kennziffer 2 (helles Grün) nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Flächen die überwiegend entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und vor den überbaubaren Grundstücksflächen liegen (in der Regel Vorgartenflächen). Hier ist die Anlage von Stellplätzen mit wassergebundener Decke (Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä.) auf bis zu 40 % der Vorgartenfläche zulässig. Die übrigen 60 % müssen gärtnerisch und offenporig angelegt sein. Hochbauliche Anlagen (z.B. Garagen, Carports, Garten- und Gerätehütten, o.ä.) sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Ein Mindestgrünanteil von 40 % des Grundstücks im Allgemeinen Wohngebiet und 20 % im Mischgebiet muss nach der Aufsummierung aller baulichen Anlagen gewährleistet bleiben.

Oberirdisch sind pro Gebäudeeinheit außerhalb des Hauptgebäudes maximal 7 Stellplätze zulässig. Ab dem 8. Stellplatz pro Gebäudeeinheit müssen diese in einer Tiefgarage oder innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden. Die maximalen Versiegelungsraten sind in jedem Falle einzuhalten. Die Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.

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

Die im Planteil der Satzung festgesetzten Verkehrsflächen sind weitgehend Bestandsflächen. Im Bereich der Magdalenenstraße und der Löwentalerstraße sind die vorhandenen privaten Erschließungsstraßen (Flst.Nr. 981/11, 981/12, 981/13), (Flst.Nr. 1062, 1063/3 1063/4, 1064, 1065, 1066) weiterhin als private Verkehrsflächen festgesetzt.

In der Schwabstraße sind 2 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als „private Straßenverkehrsfläche, Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichnet. Die Festsetzung dient zum Abstellen von Kraftfahrzeugen für Car-Sharing-Unternehmen oder Car-Sharing-Vereine, die eine standortbasierte Car-Sharing-Nutzung anbieten und hier ihre Fahrzeuge zur Verfügung stellen können.

Im Plan wurde für die bestehenden Straßen auf eine weitere differenzierte Darstellung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Gehwege, Stellplätze und Verkehrsgrün verzichtet bzw. nachrichtlich der Bestand übernommen.

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

- 3.8.1 Auf dem Spielplatz der Schwabstraße (Flst.Nr. 981/3) sind 10 Fledermauskästen aufzuhängen (Auswahl: 2 x Typ 2FN, 2 x Typ 3FN, 3x Typ 1FF, 3 x Typ 2F)
- 3.8.2 Die Außenbeleuchtung ist nach dem Stand der Technik insektenverträglich zu gestalten. Es sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insekten dicht eingekofferte (staubdichte) Lampen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletterem Licht (z.B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen) zulässig.
- 3.8.3 Bei Erweiterungen bzw. Neubauten ist durch eine Berechnung der undurchlässigen Flächen der Nachweis zu erbringen, dass sich diese nicht über den zulässigen Befestigungsgrad erhöhen. Dieser Nachweis ist auch beim Kenntnisgabeverfahren nach Landesbauordnung zu führen und ist Teil der einzureichenden Unterlagen zum Baugesuch. Der Niederschlagswasserabfluss darf die für die Kanalnetzberechnung zugrunde gelegte hydraulische Berechnung keinesfalls überschreiten. Es ist zu beachten, dass das gesamtanfallende Niederschlagswasser nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen ist. Erfolgt eine Erhöhung des zulässigen Befestigungsgrades des Grundstückes (Berechnungsgrundlage: Schmutzfrachtberechnung von 2006, Daten zur gesplitteten Abwassergebühr (GAG), Plan und Tabelle im Anhang zum Textteil) ist diese durch Kompensationsmaßnahmen (Retention des Niederschlagswassers) auf

dem Baugrundstück auszugleichen (siehe dazu auch Hinweise bzw. Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung in Teil C des Bebauungsplans).

- 3.8.4 Bei der Anlage von Retentionsmulden ist ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von mind. 2 m und zu Gebäuden von mind. 4-6 m einzuhalten.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend...

- 3.9.1 ist auf den Baugrundstücken bei Neu- und Ersatzbaumaßnahmen je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den zu pflanzenden Bäumen ist mindestens 1 Baum pro Grundstück aus der Pflanzliste „Privatgärten“ (Anhang, Teil D) zu verwenden. Des Weiteren ist pro Grundstück mindestens einer der zu pflanzenden Bäume in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kennziffer 2 (Vorgarten) zu pflanzen.
- 3.9.2 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe mind. 14-16 cm betragen.

### **3.10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.10.1 ... sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.10.2 ...ist die als zu erhalten festgesetzte Linde auf Flurst.Nr. 1040 bei einem eventuellen Abgang durch einen Baum der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu ersetzen. Dabei ist ein Solitärbaum aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm zu verwenden.

### **3.11 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):**

- 3.11.1 Im Plangebiet, außerhalb der Überflutungsbereiche (HQ 100) muss die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße um mindestens 20 cm und um höchstens 50 cm übersteigen, gemessen im mittleren Bereich des Grundstücks an der Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt für die EFH kann sich beim Neubau im Bereich von Bestandsgebäuden ausnahmsweise auf das vorhandene Gelände beziehen (ebenfalls wie oben gemessen im mittleren Bereich des Grundstücks an der Erschließungsstraße), sofern die Höhenlage der Erschließungsstraße zum natürlichen Gelände um min. 50 cm abweicht.
- Tiefgaragen sind so anzulegen, dass die Tiefgaragendecke inklusive Dachbegrünung max. 40 cm über dem natürlichen Geländeniveau zum Liegen kommt.

Im Plangebiet innerhalb der Überflutungsbereiche (HQ 100/ HQ extrem) muss die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude die Höhenlage der angren-

zenden Erschließungsstraße um mindestens 50 cm und um höchstens 70 cm übersteigen, gemessen im mittleren Bereich des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße.

Bedingte Festsetzung aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die Festsetzung der geforderten Sockelhöhe innerhalb der Überflutungsbereiche (HQ 100/ HQ extrem) entfällt, wenn aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Rotach im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Überflutungsflächen mehr in den amtlichen Karten zum Hochwasserschutz dargestellt sind.

### 3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

3.12.1 Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau entsprechend den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis V vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tab. 7	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tab. 7	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
<i>[- / dB(A)]</i>	<i>[dB]</i>	<i>[dB]</i>
I / < 55	30	-
II / 56 – 60	30	30
III / 61 - 65	35	30
IV / 66 - 70	40	35
V / 71 - 75	45	40
VI / 76 – 80	50	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nach DIN 4109 zu führen. Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage in Flächen mit Pegeln > 55 dB(A) nachts mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

Sollte es sich im Zuge eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall durch konkretisierende schalltechnische Berechnungen herausstellen, dass, bedingt durch Abschirmungseffekte, geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



### **3.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

- 3.13.1 Auf den privaten Erschließungsstraßen (Privatweg) wird ein Geh- / Fahr- / und Leitungsrecht G, F, L (an / e) zugunsten der Anlieger / zugunsten des Stadtwerks am See sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 3.13.2 Die im Planteil als „private Straßenverkehrsflächen, Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- / Fahr- und Leitungsrecht G, F, L zugunsten des Stadtwerks am See sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

### **3.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB):**

In den Planteil nachrichtlich übernommen und besonders gekennzeichnet sind: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HQ 100 u. HQ extrem).

Bedingte Festsetzung aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die nachrichtliche Übernahme der Flächen aus der Hochwassergefahrenkarte BW (HQ 100 u. HQ extrem) entfallen dann, wenn aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Rotach im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Überflutungsflächen mehr in den amtlichen Karten zum Hochwasserschutz dargestellt sind.

### **3.15 Besonders gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB):**

Im Planteil besonders gekennzeichnet sind:

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

## **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. 203 „Mühlösch-West II“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO:**

#### **1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:**

Im Plangebiet ist die Dachform freigestellt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind.15 cm auszuführen.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) sind nur bei Dächern von Hauptgebäuden mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Dachaufbauten darf hierbei max. zwei Drittel der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Maße sind ergänzend einzuhalten:

- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand (Ortgangseite) = 1,25 m.
- Mindestabstand einzelner Gauben zueinander = 1,00 m.
- Mindestabstand vom First = 0,75 m.

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

Dacheinschnitte (Dachloggien, u. Ä.) sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

Solaranlagen sind zulässig, aber in die Hauptdachflächen-Ebene zu integrieren. Ein Überschreiten der Dachdeckungsebene um mehr als 20 cm ist unzulässig.

Dachflächenfenster und -verglasungen dürfen ein Viertel der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

## 1.2 Gebäudehöhen:

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Wandhöhen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

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. Bei Eckgrundstücken der gemittelte Wert. Bei Flachdächern ist darüber hinaus eine Attika von bis zu 50 cm zulässig. Der Bezugspunkt für die Wandhöhe kann sich beim Neubau im Bereich von Bestandsgebäuden ausnahmsweise auf das vorhandene Gelände beziehen (ebenfalls wie oben gemessen im mittleren Bereich des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße), sofern die Höhenlage der Erschließungsstraße und des natürlichen Geländes um min. 50 cm abweichen (Gelände 50 cm über der Erschließungsstraße).

Die Sockelhöhe eines Gebäudes (= die Höhe der straßenseitigen Außenwand zwischen dem Schnittpunkt mit dem dort anschließenden Geländeniveau und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)) darf 50 cm nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist hierbei die Längsseite maßgebend. Ausnahmsweise kann von diesen Maßen im Bereich der Überflutungsbereiche (HQ 100/HQ extrem) dann abgewichen werden, wenn diese der Hochwassersicherheit der baulichen Anlagen dient.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Gebäudehöhen (Firsthöhen) für Hauptgebäude als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe) bestimmt sich als Höhe zwischen der Oberkante Straße (gleicher Bezugspunkt wie oben bei der Wandhöhe) im Bereich der Mitte des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachaufbaus.

Aufgrund der Eintragungen im Planteil der Satzung bzgl. der max. Wandhöhen und Firsthöhen ergibt sich die Möglichkeit der Errichtung eines Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses. Diese dürfen ein Vollgeschoss (nach Landesbauordnung) nicht erreichen. Sofern im Plan eine maximale Wandhöhe festgesetzt ist, müssen Staffelgeschosse an mind. 3/4 der Seitenlängen um mindestens 1,5 m von der Hauptgebäudefassade zurückspringen, d.h. mit max. 1/4 der Seitenlänge darf die oben festgesetzte Wandhöhe überschritten werden. Diese Überschreitung gilt nur für Erschließungselemente (z.B. Treppenhäuser).

## 1.3 Fassaden / Wandöffnungen:

Als Fassadenmaterial sind glänzende, reflektierende oder fluoreszierende Materialien unzulässig.

## 1.4 Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:

Aneinander angrenzende Doppelhaushälften müssen folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:

- a) gleiche Wandhöhen zur Haupteerschließung
- b) gleiche Dachneigungen

c) in Form einheitliche Dachaufbauten

Die Punkte a) bis c) gelten auch für aneinander gebaute Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“).

## **2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzenauswahl sind die Pflanzenarten aus der Pflanzliste im Teil D 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.

Einfriedungen sind als geschnittene Hecken und Sträucher gemäß Pflanzliste und / oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1 m in den als nicht überbaubar hellgrün dargestellten Bereichen (2 - in der Regel Vorgartenbereichen) und bis zu einer Höhe von 1,50 m in den als nicht überbaubar dunkelgrün dargestellten Bereichen (1- in der Regel Gartenbereichen) möglich. 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 Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in flacher Modellierung mind. im Verhältnis 1:4 auszuführen und in einer max. Geländedifferenz (natürliches Gelände zu geplantem Gelände) von 1,0 m zulässig.

## **3. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 (2) LBO:**

Für Wohnungen ist die Stellplatzverpflichtung nach Wohnungsgrößen wie folgt gestaffelt:

- Bis 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz
- Über 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,25 Stellplätze

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

Tiefgaragen sind so ins Gelände einzupassen, dass sie zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht als Hochbauten in Erscheinung treten. Durch Geländemodellierung sowie Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind sie in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

#### **4. Niederspannungsleitungen / Antennen gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO:**

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

#### **5. Werbeanlagen:**

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung nur eine Anlage.
- 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. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.
- Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.
- Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

## **Teil C: Hinweise und Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung**

---

### **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 Datenschutzgesetz (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  $4 \text{ N/cm}^2$  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.  
Bei Bodenabgrabungen und –aufschüttungen ist eine fachgerechte Zwischenlagerung zu gewährleisten. Ober- und Rohboden ist getrennt zu lagern. Die DIN 18915 ist zu berücksichtigen. Bei der Zwischenlagerung von > 1 Jahr ist eine Zwischenbegrünung durchzuführen.

Für das Plangebiet werden im Bodenschutz- und Altlastenkataster folgende Flächen geführt (siehe auch unter 3.15 besonders gekennzeichnete Flächen):

- Ailinger Straße 50; AS 01154 Schrotthandel
- Ailinger Straße 62-62/1; AS 06847 Gärtnerei
- Ehlerstraße 25; AS 05019 Tankstelle, Kfz-Werkstatt
- Ehlerstraße 26; AS 06561 Malerbetrieb
- Löwentaler Straße 43; AS 01089 Tankstelle
- Magdalenenstraße 10-24; AS 06266 Gärtnerei

Auf den genannten Flächen gibt es Anhaltspunkte auf bzw. Nachweise von Schadstoffbelastungen im Boden und teilweise im Grundwasser. Derzeit besteht bei allen genannten Flächen kein Handlungsbedarf für weitergehende Untersuchungen. In bislang versiegelten Bereichen, in denen im Untergrund Schadstoffbelastungen festgestellt wurden, ist bei einer Entsiegelung zu prüfen, ob Untersuchungen erforderlich sind, um ggf. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden -Mensch ausschließen zu können.

Bei allen vorhandenen anthropogenen Auffüllungen ist mit entsorgungsrelevanten Schadstoffbelastungen zu rechnen. Bodenaushub ist daher im gesamten Plangebiet ohne vorherige Untersuchung der Schadstoffgehalte nicht frei verwertbar.

Bei Vorhaben, welche diese Grundstücke betreffen, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Verfahren zu beteiligen. Bei Verfahren, die eine Beteiligung nicht vorsehen, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde entsprechend zu informieren.

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. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden. Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb der Überflutungsflächen der Rotach wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Abs. 3 WHG für Einzelvorhaben eine wasserrechtliche Zulassungspflicht besteht.

4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 411 m ü. NN im Osten und steigt bis auf ca. 416 m im westlichen Bereich an.

1. Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben einschließlich Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzeinrichtungen oder Antennen, durch Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere auch bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen, Bohrgeräten, Betonpumpen und anderen Baugeräten, die bei der Bauausführung zum Einsatz kommen, zu beachten.

2. Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Die Bezugshöhe des Anlagenschutzbereichs liegt zwischen 411 - 416 m ü. NN. Sofern diese Höhe mit baulichen oder anderen oben beschriebenen Einrichtungen oder Geräten, überschritten wird, unterliegen diese den Bestimmungen des § 18a LuftVG, da die Möglichkeit der Störung von Flugsicherungseinrichtungen besteht. Die Entscheidung gem. § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabenplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Baugeräte, wie oben angeführt, vorzulegen.

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhe der Vorhaben (Oberkante Gebäude einschließlich technischer Aufbauten wie Klimaanlage, Blitzschutzeinrichtungen, Antennen, Schornsteine o.ä., bei Baugeräten höchster Punkt) in m über NN und in m über Grund sowie die Koordinatenangaben der Eckpunkte in Grad, Minuten und Dezimalsekunden erforderlich.

5. Der Bereich des Untersuchungsgebiets wurde zwischen März und August 1944 mindestens dreimal mit Sprengbomben bombardiert. Die damalige Bebauung wurde überwiegend zerstört bzw. beschädigt. Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern im gesamten Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Es sind flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

6. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.



## Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 BNatSchG.

#### 1. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis 29. Februar auszuführen.

#### 2. Schutz von Fledermäusen

Im Bereich der Schwabstr. 23 und der Bestandsgebäude der Gärtnerei (Hadwigstraße) wurden bedeutsame Fledermausquartiere oder Wochenstuben kartiert. Alle Bestandsgebäude sind rechtzeitig vor möglichen geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Entsprechende Fachleute sind vor Baubeginn zu benennen und zu beauftragen. Wird eine Betroffenheit von Tieren durch den Fachgutachter festgestellt, sind durch diese Maßnahmen zu benennen, um Verbotstatbestände auszuschließen. Die Maßnahmen sind durch den Bauherren umzusetzen.

#### 3. Nachweis Grundstücksentwässerung/ Kompensationsmaßnahmen (Retention des Niederschlagswassers)

Bei Erweiterungen bzw. Neubauten ist durch eine Berechnung der undurchlässigen Flächen der Nachweis zu erbringen, dass diese sich nicht über den zulässigen Befestigungsgrad hinaus erhöhen.

Erfolgt eine Erhöhung des zulässigen Befestigungsgrades des Grundstückes (Berechnungsgrundlage: Schmutzfrachtberechnung von 2006, Daten zur gesplitteten Abwassergebühr (GAG), Plan und Tabelle im Anhang zum Textteil) ist diese durch Kompensationsmaßnahmen (Retention des Niederschlagswassers) auf dem Baugrundstück auszugleichen.

Bei der Bebauung im Planungsgebiet werden 2 Fälle unterschieden:

Fall 1: Anbauten/Neubauten im Bebauungsbestand (Bestandsschutz)

Wird der Bebauungsbestand überwiegend erhalten und durch Anbauten, Teilneubauten oder andere bauliche Anlagen auf dem Grundstück ergänzt, wird als Berechnungsgrundlage der Versiegelungszustand des Grundstückes vom Juli 2016 (GAG Daten, Plan und Tabelle im Anhang zum Textteil) herangezogen. Die nach der Bebauung erfolgte zusätzliche Versiegelung, sofern sie über den genehmigten Befestigungsgrad der Schmutzfrachtberechnung (Jahr 2006) der Kanalisation bzw. der Einzugsbereiche der Regenüberlaufbecken (RÜB 12, Befestigungsgrad (Zukunft) 0,50; RÜB 20, Befestigungsgrad (Zukunft) 0,43) hinausgeht, ist nach dem unten angegebenen Berechnungsverfahren zu kompensieren (Regenrückhaltmaßnahmen auf dem Grundstück).

Fall 2: Unbebaute Grundstücke, überwiegende Neubebauung  
(kein Bestandsschutz)

Bei unbebauten Grundstücken und deren Neubebauung oder beim überwiegenden Abbruch des Bebauungsbestands und dessen Ersatz durch eine Neubebauung wird als Berechnungsgrundlage der genehmigte Befestigungsgrad der Schmutzfrachtberechnung (Jahr 2006) der Kanalisation bzw. der Einzugsbereiche der Regenüber-

laufbecken (RÜB 12, Befestigungsgrad 0,50; RÜB 20, Befestigungsgrad 0,43) herangezogen. Die Differenz zwischen genehmigtem Befestigungsgrad der Schmutzfrachtberechnung und dem Versiegelungsgrad des Grundstücks durch die Neubebauung/ergänzende Bebauung ist nach dem unten angegebenen Berechnungsverfahren zu kompensieren (Regenrückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück). Hält die Neubebauung/ergänzende Bebauung die genannten Befestigungsgrade ein, ist keine Kompensation notwendig.

Als Kompensationsmaßnahmen stehen verschiedene Elemente zur Verfügung:

1. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Grundstück über eine Versickerungs- / Retentionsmulde oder eine Retentionszisterne mit Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation abzuleiten.
2. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.
3. Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Dachbegrünungen zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Bei Punkt 1 und 2 ist die Altlastenfreiheit des Baugrundstückes Voraussetzung für die Maßnahme.

#### Nachweis / Berechnungsgrundlagen zur Grundstücksentwässerung:

Berechnung der Abflussbeiwerte:  
(Grundlage GAG-Daten, Abwassersatzung der Stadt Friedrichshafen, § 41a)

▪ Straßenflächen/Zufahrten	1,00
▪ Dachflächen	1,00
▪ begrüntes Dach	0,50
▪ Teilbefestigte Flächen	0,50
(z.B. wasserdurchlässige Beläge, Rasengittersteine o.ä.)	
▪ Nicht angeschlossene Flächen	0,00

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann vereinfacht nachgewiesen werden, indem pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Mehrfläche ein Rückhaltevolumen von 3m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,25 l/s vorgesehen wird. Die Anlagen zum Rückhalt des Niederschlagswassers müssen dem Stand der Technik entsprechen. Grundlage hierfür sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 (Versickerung) sowie DWA-A 117 (Rückhaltung). Dieses liegt bei der Stadt Friedrichshafen zur Einsichtnahme aus.

Bei der Anlage von Retentionsmulden ist ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von mind. 2 m und zu Gebäuden von mind. 4-6 m einzuhalten.

Als Berechnungsparameter für den zulässigen Drosselabfluss gelten folgende Werte (Kostra-DWD 2000):

Regendauer 10 min, Regenspende 1 mal pro 5 Jahren mit 258,6 l/(s×ha), somit ergibt sich ein Drosselabfluss  $Q_{dr} \text{ l/s} = (258,6 \text{ l/(s} \times \text{ha)}) \times 0,1 \times \text{Flurstücksfläche (ha)}$   
 $= 25,9 \text{ l/(s} \times \text{ha)} \times \text{Flurstücksfläche (ha)}$ .

Als Nachweis / Berechnungsgrundlage zur Grundstücksentwässerung ist die Anlage zum Textteil des Bebauungsplans zu verwenden (siehe auch Festsetzung im Textteil unter 3.8).

#### 4. Hochwasserschutz

Größere Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet der Rotach. Für die im Planteil nachrichtlich übernommenen Bereiche, die im HQ100 bzw. HQextrem liegen, sind die nach Wasserhaushaltsgesetz § 78 Abs. 3 WHG geforderten Nachweise beim Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnisgabeverfahren einzureichen.

Die folgende Tabelle bezieht sich auf die in § 78 Abs. 3 Nr. 1 WHG genannten verlorenen Rückhalteräume (in m<sup>3</sup>) jeweils bezogen auf die Baugrundstücke im Plangebiet (überbaubare Grundstücksfläche und deren maximale Einstautiefe).

Bedingte Festsetzung aufgrund § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Der geforderte Nachweis unter 4. Hochwasserschutz entfällt dann, wenn aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Rotach im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Überflutungsflächen mehr in den amtlichen Karten zum Hochwasserschutz dargestellt sind.

Flst.Nr.	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Überbaubare Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Überlagerung Baugrenze mit HQ100/HQextrem abzüglich Bestandsgebäude in m <sup>2</sup>	Nicht überbaubarer Bereich (Vorgärten im B-Plan = hellgrün) in m <sup>2</sup>	Nicht überbaubarer Bereich (Garten im B-Plan = dunkelgrün) in m <sup>2</sup>	Flächenzuschlag durch mögl. TG (60% der Gartenfläche im B-Plan = dunkelgrün) (ja innerhalb, nein außerhalb Überschwemmungsbereich) in m <sup>2</sup>		Summe Überlagerung Baugrenze mit HQ100/HQextrem (abzügl. Bestandsgeb.) + Flächenzuschlag TG in m <sup>2</sup>	Einstauhöhe HQextrem (worst case) in m	Einstauvolumen in m <sup>3</sup>
						ja	nein			
989/1	683	1581	303	482	486		X	302,8	0,2	61
980/14	1636	902	3	191	543		X	3,3	0,1	0
1044/1	1326	591	133	422	293	175,8		309,2	0,2	62
1080/1	3668	1783	429	618	1268	760,8		1189,6	0,3	297
1077	533	253	163	58	113	67,8		230,3	1,1	253
1076	456	217	109	42	123	73,8		182,7	1,1	201
1075	455	218	132	42	122	73,2		205,0	1,4	287
1074	453	217	129	41	120	72,0		200,7	1,7	341
1073	451	217	134	41	118	70,8		204,3	1,7	347
1072	789	430	430	161	50	30,0		460,2	0,9	414
1071	412	299	188	112	0	0,0		188,4	0,9	170
1070	393	301	161	52	39	23,4		184,7	0,7	129
1069	415	296	119	55	65	39,0		158,1	0,9	142
1068	502	370	203	108	24	14,4		217,3	0,8	174
1067	529	251	147	48	229	137,4		283,9	1,1	312
1066	441	125	21	59	236	141,6		162,1	1,3	211
1064	401	125	52	107	132	79,2		131,5	1,2	158
1050	504	347	273	52	106	63,6		336,7	1,3	438
1065	494	352	215	105	0	0,0		214,5	1,3	279
1063/4	299	230	122	71	0	0,0		122,4	1,1	135
1063/3	311	215	113	51	0	0,0		112,7	1,0	113
1062	492	322	322	81	45	27,0		348,5	1,1	383
1041	1038	647	647	157	229	137,4		784,2	1,6	1255
1037/3	630	237	237	78	168	100,8		337,7	1,1	371
1037/1	1027	486	468	49	305	183,0		650,8	0,9	586
1040	2120	1436	1041	269	418	250,8		1291,8	0,6	775
1031/2	854	552	112	239	0	0,0		112,0	0,3	34
<b>Summe</b>	<b>21312</b>	<b>13000</b>	<b>6404</b>	<b>3791</b>	<b>5232</b>	<b>3842,2</b>		<b>8925,4</b>		<b>7928</b>



## Teil D Anhänge

---

### Anhang I: Pflanzlisten

#### Botanischer Name

#### Deutscher Name

#### Straßenbäume

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (stadtklimafeste Sorten: z.B. 'Cleveland', 'Emerald Queen', 'Olmsted')
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche (Sorte ‚Fastigiata‘)
Robinia pseudacacia	Robinie
Tilia x europaea	Kaiserlinde (Sorte ‚Pallida‘)
Ulmus-Hybride 'Regal'	Ulme

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feld-Ahorn (z.B. schmalwüchsige Sorte ‚Elsrijk‘)
Carpinus betulus	Hainbuche (z.B. schmalwüchsige Sorte ‚Fastigiata‘)
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche (Sorte ‚Plena‘)
Prunus padus subsp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche (Sorte ‚Schloss Tiefurt‘)

#### Privatgärten

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Juglans regia	Walnuss
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche (Sorte ‚Fastigiata‘)
Tilia x europaea	Kaiserlinde (Sorte ‚Pallida‘)

##### Bäume 2. Wuchsklasse

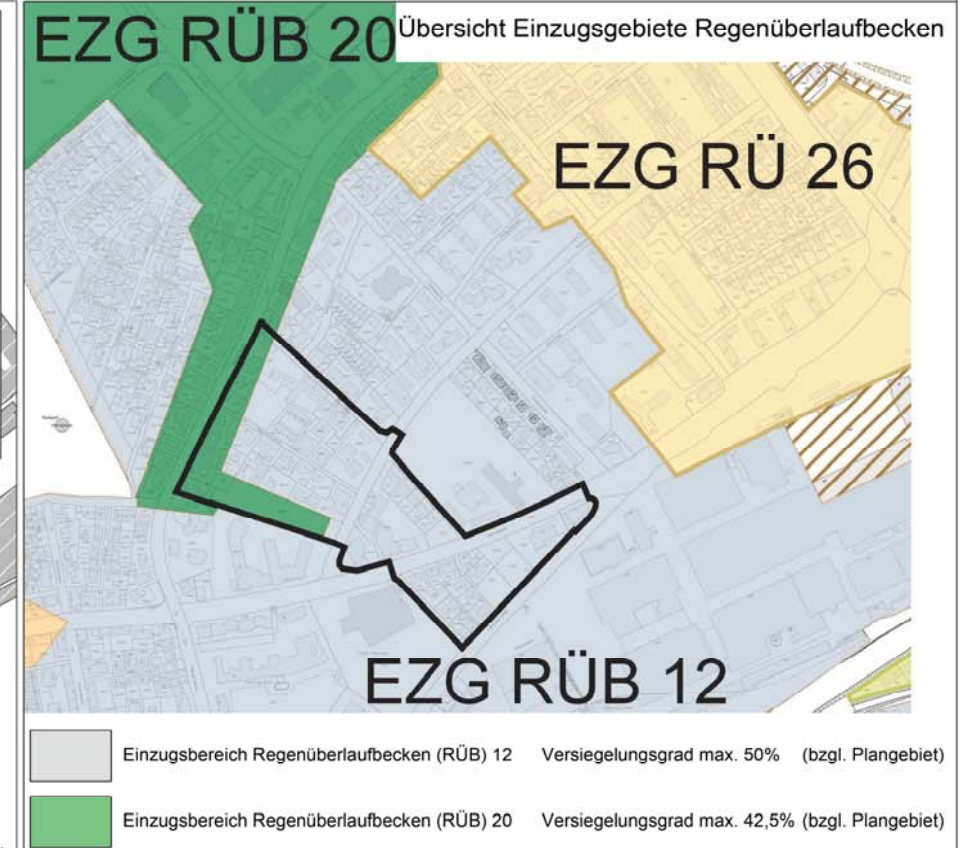
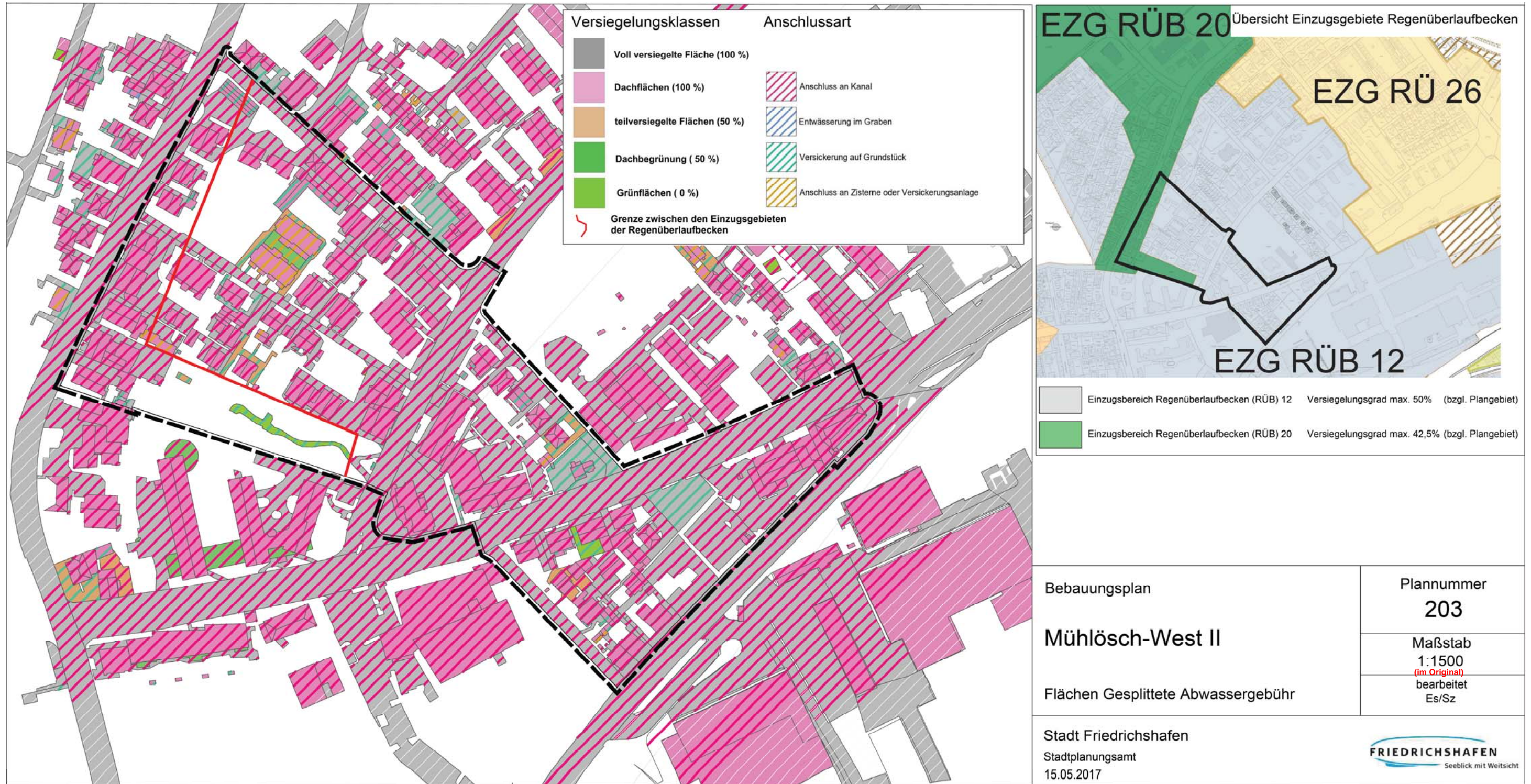
Obsthochstämme	(Apfel, Kirsche, Zwetschge, etc. in Sorten)
Acer campestre	Feld-Ahorn (z.B. schmalwüchsige Sorte ‚Elsrijk‘)
Carpinus betulus	Hainbuche (z.B. schmalwüchsige Sorte ‚Fastigiata‘)
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche (Sorte ‚Plena‘)

#### **Sträucher für Hecken**

Beerensträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Liguster	Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Wildrosen in Sorten	

# Anhang 2

## Plan Flächen gesplittete Abwassergebühr (GAG) (Stand Mai 2017)



Bebauungsplan <b>Mühlösch-West II</b>	Plannummer <b>203</b>
	Maßstab <b>1:1500</b> <small>(im Original)</small> bearbeitet Es/Sz
Flächen Gesplittete Abwassergebühr	
Stadt Friedrichshafen Stadtplanungsamt 15.05.2017	

## Anhang 3

Tabelle Flächen gesplittete Abwassergebühr (GAG) (Stand Mai 2017)

<b>B-Plan 203 "Mühlösch-West II" GAG DATEN Stand Mai 2017</b>					
Flst Nr.	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	versiegelte Flächen mit Kanalanchluss (GAG 2016 Gebührengröße) Stand Mai 2017 in m <sup>2</sup>	Schmutzfrachtberechnung 2006 (Zukunft 2020) für das <b>RÜB 12</b> zugrundegelegter Befestigungsgrad: <b>0,5</b> d.h. erlaubte Versiegelung des Baugrundstück in m <sup>2</sup>	Schmutzfrachtberechnung 2006 (Zukunft 2020) für das <b>RÜB 20</b> zugrundegelegter Befestigungsgrad: <b>0,43</b> d.h. erlaubte Versiegelung des Baugrundstück in m <sup>2</sup>	derzeitige Überschreitung des nach Schmutzfrachtberechnung 2006 festgelegten Befestigungsgrades in m <sup>2</sup> (bei noch vorhandenen "Befestigungsreserven" im Bestand wurde der Wert der Überschreitung auf den Wert "0" gesetzt.
983	940	851		404,2	446,8
985	432	201		185,8	15,2
987	417	297		179,3	117,7
989	5408	1865	2704,0		0,0
1040	2120	1804	1060,0		744,0
1041	1038	711	519,0		192,0
1050	504	197	252,0		0,0
1062	492	314	246,0		68,0
1064	401	255	200,5		54,5
1065	494	268	247,0		21,0
1066	441	211	220,5		0,0
1067	529	437	264,5		172,5
1068	502	340	251,0		89,0
1069	415	281	207,5		73,5
1070	393	265	196,5		68,5
1071	412	246	206,0		40,0
1072	789	0	394,5		0,0
1073	451	105	225,5		0,0
1074	453	173	226,5		0,0
1075	455	154	227,5		0,0
1076	456	143	228,0		0,0
1077	533	260	266,5		0,0
2244	1300	0	650,0		0,0
2283	1396	411	698,0		0,0
1031/2	854	775	427,0		348,0
1037/1	1027	804	513,5		290,5
1037/3	630	0	315,0		0,0
1044/1	1326	1307	663,0		644,0
1063/3	311	212	155,5		56,5
1063/4	299	203	149,5		53,5



1080/1	3668	3014	1834,0		1180,0
2243/1	65	65	32,5		32,5
980/14	1636	1567	818,0		749,0
980/15	105	28	52,5		0,0
981/1	683	462		293,7	168,3
981/10	594	0	297,0		0,0
981/11	825	121	412,5		0,0
981/12	502	353	251,0		102,0
981/13	432	97	216,0		0,0
981/15	500	242	250,0		0,0
981/18	957	496	478,5		17,5
981/3	3769	77	1884,5		0,0
981/5	1319	1290		567,2	722,8
981/6	801	592		344,4	247,6
981/8	458	206	229,0		0,0
981/9	458	186	229,0		0,0
989/1	2550	1718	1275,0		443,0
989/11	12	12	6,0		6,0
989/12	12	12	6,0		6,0
989/13	12	12	6,0		6,0
989/14	1342	485	671,0		0,0
989/2	466	348	233,0		115,0
989/4	519	342	259,5		82,5
989/5	169	16	84,5		0,0
989/6	562	225	281,0		0,0
989/7	422	333	211,0		122,0
989/8	456	336	228,0		108,0
				<b>Summe</b>	<b>7603,4</b>