

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“

Entwurf

18.05.2018

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).....	5
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	5
3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	5
3.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	5
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	6
3.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	6
3.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	6
3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
3.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	7
3.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	7
3.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
3.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	9
3.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	9
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW.....	10
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	10
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	10
1.2 Gebäudehöhen:	11
1.3 Fassaden / Wandöffnungen:.....	11
2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:	11
3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	11
4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	12
5. Niederspannungsleitungen / Antennen:	12
6. Werbeanlagen:	13
Teil C: Hinweise	14

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 Art. 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)

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 22.03.2018 festgelegt. Es umfasst die Flurstücke 1342/24, 1551 und 1551/10 sowie Teilflächen der Flurstücke 1342/31 (Straße „Am Hang“), 1348 (Teuringer Straße, K7735), 1507/2, 1551/5 (Straße „Alter Weinberg“) und 1554/7 auf der Gemarkung Ailingen.

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:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. 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 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2.2 ... die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) festgesetzt.
- 3.2.3 ... 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 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen, die vollständig unterhalb einer begrünten Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen. Zur Sicherstellung der Begrünung ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 cm nachzuweisen.
- 3.2.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur dann bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten 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.
- 3.2.6 ... 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 von Einzel- oder Doppelhäusern E/D zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

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 Überschreiten der Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen um maximal 1,50 m Breite und 5,00 m Tiefe kann in Einzelfällen zugelassen werden, wenn die maximal festgesetzte GRZ nicht überschritten wird.
- 3.4.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den als „Nebenflächen“ gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Im WA 1 sind in Wohngebäuden bei Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.6.1 ... die jeweilige Abstandsfläche für Hochbauten gemäß § 9 Abs. 1 BFStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG Baden-Württemberg von Bebauung frei zu halten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen auch Nebenanlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 3.6.2 ... 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.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.7.1 ...die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt: Straßenverkehrsfläche, Fußweg, Radweg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- 3.7.2 ...straßenbegleitende Grünflächen V festgelegt.

3.8 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.

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

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

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind öffentliche Grünflächen festgesetzt: Spielplatz, Grünanlage

3.11 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:

- Anbringung von 10 Nisthilfen im Plangebiet auf der Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzung (Schutzgut `Flora / Fauna´). Auf den Öffentlichen Grünflächen sind im Bereich des Spielplatzes sowie in der parallel zur Kreisstraße 7735 verlaufende Feldhecke acht Nisthilfen für Siedlungsvögel anzubringen. Zwei weitere Nisthilfen sind an der als zu erhalten festgesetzten Birne aufzuhängen.
- Terrassen, Zugänge und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.
- Im WA 2 sind Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer bis 10° Dachneigung für Hauptgebäude mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.
- Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig, wobei diese mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen sind.
- Teile baulicher Anlagen mit mehr als 50 qm geschlossener Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.
- Außerhalb des im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Bereichs werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen:

A 1:

Außerhalb des im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Bereichs werden externe Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vor-

genommen: Aufwertung degradiertes Nass- und Fettwiesen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 184 + 1784, Gemarkung Raderach. Diese Maßnahmen sind in der Begründung detailliert beschrieben und werden durch einen gesonderten Bindungsbeschluss des Gemeinderats abgesichert.

- Zuordnungsfestsetzung (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG):
 Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen sind als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen sowohl der öffentlichen Erschließungsaufwendungen als auch der künftigen Bebauung zuzuordnen. Eine verhältnismäßige Zuordnung der von den Eingriffen betroffenen Bodenflächen auf Straßenflächen und Wohnbauflächen wird im Laufe des weiteren Verfahrens vorgenommen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Geh- / Fahr- / und Leitungsrechte G, F, L (e) zugunsten der Stadt Friedrichshafen und von Versorgungsträgern festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.13.1 ... eine Fläche festgesetzt, auf der eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden muss. Ergänzend sind zum Schutz Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzunehmen und nachzuweisen. Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.
- 3.13.2 Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen zum Schutz der vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV nach Tabelle 7, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) zu erfüllen.
 Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB und den Nutzungen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) eines Gebäudes nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1662-03.

Bei den zur Lärmquelle orientierten Wohnräumen, insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes ein geringerer als der im Isophonenplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Darüber hinaus ist den Lärmeinwirkungen des Gewerbegebiets durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu begegnen. An den im Plan 1662-07 markierten Gebäudeseiten sind in den Obergeschossen folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Grundrissgestaltung mit Orientierung von Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. deren offenbare Fenster an die gering belasteten Gebäudeseiten, (Hinweis: offenbare Fenster von anderen Räumen, die keine Wohn- und Schlafräume sind, wie z.B. Flur, WC, Bad, Abstellraum können auch auf den Fassaden-/Dachabschnitten mit Überschreitungen angeordnet werden)
- festverglaste Fenster von Wohn- und Schlafräumen an den Fassaden-/Dachabschnitten mit Überschreitungen, gegebenenfalls in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (Anforderung an Fenster + Lüftung: siehe Verkehrslärm)

- 3.13.3 Leuchtmittel müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. (Schutzgut Flora / Fauna). Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.14.1 ... auf den Grundstücken pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Pflanzbindung festgesetzte bzw. zu erhaltende Einzelbäume werden angerechnet.

- 3.14.2 ...entlang der internen Erschließungsstraße Laubbäume nach Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort kann bis zu 5,00 m abgewichen werden.
- 3.14.3 ...auf den öffentlichen Grünflächen Laubbäume entsprechend der Pflanzlisten zu pflanzen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.15.1 ... sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig entsprechend der Pflanzlisten im Anhang nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (pfb1). Die Bäume sind bei Baumaßnahmen vor Schädigungen fachgerecht mit entsprechendem Abstand zu sichern.
- 3.15.2 ... ist die parallel zur Kreisstraße 7735 verlaufende Feldhecke dauerhaft zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (pfb 2).

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

Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind 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. 0,3 m erforderlich. Diese sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden.

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. 547 „Ittenhausen Nord“ aufgestellt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung ...

- ... sind im Plangebiet WA 1 für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.
- ... sind im WA 2 für die Hauptgebäude Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° und Satteldächer bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe als Firsthöhe zulässig.
- Solaranlagen sind bei geneigten Dächern zulässig, aber in die Hauptdach-Ebene zu integrieren. Ein Überschreiten der Dachdeckungsebene um mehr als 20 cm ist unzulässig.
- Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern im WA 2 sind maximal auf 40 % der Dachfläche Solaranlagen zulässig. Sie dürfen maximal 1,00 m über die jeweils festgesetzte Attikawandhöhe (maximale Gebäudehöhe) hinausragen. Als Kompensation für den Wegfall der Dachbegrünung sind mit der gleichen m²-Fläche auf dem Grundstück Maßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Pro angefangenen 50m² Dachfläche ist zusätzlich zu den weiteren grünordnerischen Festsetzungen 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

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 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

Je Hauptdachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten (stehende Gauben / Schleppgauben / etc.) zulässig. Es dürfen nur nicht reflektierende Ziegel verwendet werden.

Dachflächenfenster und -verglasungen dürfen ein Viertel der dazugehörigen Gesamtdachfläche 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 der an das Grundstück angrenzenden mittleren Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung bzw. der Attikawandhöhe.

Attikageschosse müssen an mind. 3/4 der Seitenlängen um mindestens 1,5 m von der Hauptgebäudefassade zurückspringen, d.h. mit max. 1/4 der Wandlänge des Staffelgeschosses darf die oben festgesetzte Wandhöhe überschritten werden. Diese Überschreitung gilt nur für Erschließungselemente (z.B. Treppenhäuser).

1.3 Fassaden / Wandöffnungen:

In den vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbaren Außenwänden der Gebäude dürfen maximal drei unterschiedliche Fensterformate verwendet werden.

2. Gestaltung von aneinander zu bauenden Gebäuden:

Aneinander angrenzende Doppelhaushälften und Reihenhausgruppen müssen zwingend folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:

- a) gleiche Traufhöhen zur Haupteinschließung hin,
- b) gleiche Dachneigungen,
- c) in Material und Farbe einheitliche Dachdeckungen,
- d) in Material und Farbe einheitliche Dachaufbauten,

Die Punkte a) und b) 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 zu den textlichen Festsetzungen) zu verwenden.
- Im Geltungsbereich der Satzung sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

- 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 sind als Hecken gemäß Pflanzliste und/ oder als Zaun auszuführen, entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen diese maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgeführt werden. Hecken aus 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.
- Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis zu einer Größe von max. 1,00 m zulässig und mit einzugrünenden Stützmauern zu versehen.

4. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

- Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.
- Tiefgaragen sind so ins Gelände einzupassen, dass sie zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht als Hochbauten in Erscheinung treten. Durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind sie in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

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. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.

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. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm^2 durchgeführt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.
3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2001 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.
4. Hinweis zur Verwendung heller Beläge und Fassaden im Bebauungsplan: Die Verwendung möglichst heller Beläge und Fassaden fördert die Wärmerückstrahlung und reduziert somit die Aufheizung im Sommer.

Anhang:

Pflanzenliste

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung entlang der Erschließungsstrassen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Acer campestre</u>	-	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Acer platanoides</u>	-	<u>Spitzahorn</u>
<u>Carpinus betulus</u>	-	<u>Hainbuche</u>
<u>Corylus colurna</u>	-	<u>Baumhasel</u>
<u>Pyrus calleryana "Chanticleer"</u>	-	<u>Stadtbirne</u>
<u>Tilia cordata</u>	-	<u>Winter-Linde</u>
<u>Tilia platyphyllos</u>	-	<u>Sommer-Linde</u>

2. Bäume für Haus - und Vorgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Amelanchier lamarckii</u>	-	<u>Felsenbirne</u>
<u>Fraxinus ornus</u>	-	<u>Blumen-Esche</u>
<u>Malus floribunda</u>	-	<u>Zier-Apfel</u>
<u>Prunus avium („Plena“)</u>	-	<u>Vogelkirsche (gefülltbl.)</u>
<u>Prunus padus</u>	-	<u>Trauben-Kirsche</u>

3. Bäume und Sträucher für Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Alnus glutinosa</u>	-	<u>Schwarz-Erle</u>
<u>Rhamnus frangula</u>	-	<u>Faulbaum</u>
<u>Salix alba</u>	-	<u>Silber-Weide</u>
<u>Salix cinerea</u>	-	<u>Asch-Weide</u>
<u>Salix purpurea</u>	-	<u>Purpur-Weide</u>

4. Obst-Hochstämme für Hausgärten

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Landkreises Bodenseekreis empfohlen. Alle dort genannten Arten sind zulässig.

5. Freiwachsende Sträucher für Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
<u>Acer campestre</u>	-	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Cornus mas</u>	-	<u>Kornelkirsche</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	-	<u>Hartriegel</u>
<u>Corylus avellana</u>	-	<u>Haselnuß</u>
<u>Ligustrum vulgare</u>	-	<u>Liguster</u>
<u>Malus silvestris</u>	-	<u>Holz-Apfel</u>
<u>Prunus spinosa</u>	-	<u>Schlehe, Schwarzdorn</u>
<u>Sambucus nigra</u>	-	<u>Holunder</u>
<u>Viburnum opulus</u>	-	<u>Schneeball</u>
Wildrosen, z.B.		
<u>Rosa canina</u>	-	<u>Hunds-Rose</u>
<u>Rosa gallica</u>	-	<u>Essig-Rose</u>
<u>Rosa glauca</u>	-	<u>Hecht-Rose</u>

Botanischer Name		Deutscher Name
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

6. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

7. Fassadenbegrünung für Hauswände

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glyzine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:
www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.