

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 206 „Karl-Olga-Park Teilbereich B“

27.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtsgrundlagen:.....	3
2. Geltungsbereich:.....	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:.....	3
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 und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	4
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO) und.....	4
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	5
3.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):.....	5
3.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6a BauGB)	6
3.10 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):	6
3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):.....	7
3.13 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):.....	8
3.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB).....	8
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	9
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	9
1.2 Gebäudehöhen:	9
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....	10
3. Niederspannungsleitungen:.....	11
4. Werbeanlagen:	11
Teil C: Hinweise.....	12
Anhang 1 Pflanzlisten	14

Teil A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 27.05.2021 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
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. sind ausgeschlossen:

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 max. Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe = GH) (§ 16 BauNVO) festgesetzt. Zur Gebhard-Fugel-Straße wird zudem eine max. Wandhöhe (WH= Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bzw. Oberkante Attika) festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Mitte der Erschließungsstraße (hier: Ehlersstraße, 402 m (NHN)) im mittleren Bereich des Baugrundstücks.
- 3.2.2 ... die GR = Grundfläche (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt. In der festgesetzten Grundfläche sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker / Balkone / Wintergarten / Terrassen bereits berücksichtigt.
- 3.2.3 ... die GF = Geschossfläche (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.3.1 ... eine geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „g“),

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist festgesetzt...

- 3.4.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- 3.4.2 ... die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (im Planteil mit ST gekennzeichnet) und Gemeinschaftstiefgarage (im Planteil mit GTGa gekennzeichnet)
- 3.4.3 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Erker, Wintergärten) ist bis zu einer Größenordnung von max. 5 m Breite und max. 1,5 m Tiefe zulässig, auch in den seitlichen und rückwärtigen Grenzabstandsflächen (§ 6 Abs. 4 LBO))
Terrassen können die südliche und östliche Baugrenze um 3,5 m überschreiten. Je Einzelterrasse ist eine Fläche von 17,5 m² zulässig.
- 3.4.4 ... die gärtnerische Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen. Die Anlage von notwendigen Zuwegungen und Feuerwehrezufahrten ist zulässig.
- 3.4.5 ... die Zulässigkeit weiterer Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Ausnahme außerhalb der oben genannten Flächen bis zu einer Größe von 30 m² (Summe aller Anlagen) und einer max. Höhe von 3 m. Die nach LBO BW notwendigen Spielplatzanlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt (Spielgeräte etc. fallen nicht in diese Festsetzung).

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.5.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:
Verkehrsberuhigter Bereich (im Planteil als „V“ gekennzeichnet)
Fuß-/Radweg, (im Freiflächengestaltungsplan vom 11.01.2021)
Grünflächen als Bestandteil („v“ = Verkehrsgrün).

3.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):

In der Tiefgarage ist ein Versorgungsbereich für eine Heizzentrale zugunsten des Stadtwerks am See vorzusehen (Fernwärme für das Quartier Karl-Olga-Park). Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung der Fläche 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 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.8.1 ... öffentliche Grünflächen als Park mit Spielanlagen festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen sind Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielflächen und technische Anlagen, die zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage und der Heizzentrale dienen.
- 3.8.2 ... private Grünflächen festgesetzt. Im Bereich der privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Einrichtung der Bus-Haltestelle (z.B. überdachtes Wartehäuschen).

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- 3.9.1 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 15 cm auszuführen. Eine gleichzeitige Nutzung der Flachdächer mit Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung sowie eine Nutzung als Gemeinschaftsgärten ist zulässig.
- 3.9.2 Begrünung der Gemeinschaftstiefgarage
Zur Sicherstellung der Begrünung ist eine Erdüberdeckung der Gemeinschaftsgarage von mind. 70 cm nachzuweisen.

3.9.3 Bodenbeläge

Sofern die Barrierefreiheit nicht eingeschränkt wird, sind für untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge und für Stellplätze und Feuerwehrzufahrten ausschließlich begrünte Beläge zulässig (begrünte Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen).

3.9.4 Beleuchtung

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 zulässig. Die Beleuchtung ist, sofern möglich, in der Zeit zwischen 23.00 Uhr – 5.00 Uhr auszuschalten.

3.9.5 In dem Baufenster ist pro Gebäudeflügel jeweils ein Nisthilfenstandort für Mauersegler und eine Quartiersmöglichkeit für Fledermäuse baulich in die Fassade zu integrieren (z.B. Mauerseglerkasten 17B oder Fledermaus Einlaufblende 1FE). Pro Standort sind mind. 5 aneinander gereihte Elemente zu verwenden. Die Nisthilfen/Quartiere sind in einer Höhe von mind. 6 m anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es muss eine freie Anflugschneise gewährleistet sein.

3.10 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6a BauGB):

Die Kompensation des durch die Wohnbebauung verdrängten Volumens des 100 jährigen Hochwasserabflusses (HQ 100) von 19 m³ ist durch eine Geländemodellierung im südlich anschließenden Park nachzuweisen

Hinweis:

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

3.11 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend liegt ...

das Plangebiet innerhalb der Überflutungsbereiche (HQ 100/ HQ extrem). Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes wird auf mind. 402,5 m (NHN) festgesetzt. Die Höhenlage der Ehlersstraße beträgt 402 m (NHN).

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

Die Festsetzung der Mindesthöhe für die EFH 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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Leitungsrecht L(e) zugunsten des Stadtwerks am See sowie der Stadt Friedrichshafen und anderer Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

A Verkehrslärm

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Themenkarte # Abbildung A05 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen (Themenkarte # Abbildung A05 des schalltechnischen Gutachtens). Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel darf der Eigengeräuschpegel der Lüftungssysteme in einem Meter Abstand nicht mehr als ~ 25 dB(A) betragen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind folgende Pflanzungen vorgesehen:

- 3.14.1 Es sind mind. die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen von den planzeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen, sofern sie weiterhin auf der jeweiligen Grünfläche erfolgen. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzlisten im Anhang 1 zu verwenden.
- 3.14.2 Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 10 m² vorzusehen. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben ausnahmsweise nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden sowie überbaubares Substrat nach Richtlinie der FLL verwendet werden. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 8 m³ nicht unterschreiten. Die Mindestdiefe des Wurzelraums muss 1 m betragen, auch bei unterbauten Flächen.
- 3.14.3 Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzlisten im Anhang 1 zu verwenden. Der Stammumfang aller festgesetzten Bäume beträgt bei Pflanzung in 1m Höhe mind. 18 -20 cm.
- 3.14.4 Die Privatgärten innerhalb der privaten Grünflächen sind mit Heckenelementen zu begrünen. Es sind heimische Heckenpflanzen der Pflanzlisten im Anhang 1 zu verwenden.

3.15 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) und (HQ Extrem).

Hinweis:

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.

Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW

Rechtsgrundlage:

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 206 „KOP- Teilbereich B“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung ...

- ... sind für das Allgemeine Wohngebiet Flachdächer (FD) und zur Gebhard-Fußgel-Straße und im Süden zum Park geneigte Dächer zulässig.

Für Nebengebäude (überdachte Fahrradstellplätze) ist die Dachform freigestellt.

Solaranlagen sind zulässig und ggf. auf den Flachdächern zu platzieren.

1.2 Gebäudehöhen:

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

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Mitte der Erschließungsstraße (hier: Ehlersstraße) im mittleren Bereich des Baugrundstücks.

Gebäudeaufbauten für technische Anlagen und Treppenhäuser können die maximale Gebäudehöhe um 2 m überschreiten, sind aber mindestens 1 m vom Gebäuderand abgerückt zu erstellen.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Alle nicht überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht durch planungsrechtlich zulässige und auf die Grundflächenzahl anzurechnende Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und bzw. oder durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch als Vegetationsflächen, sprich durch Anlage als Rasenfläche und ggf. durch Bepflanzung ergänzt, anzulegen. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, sprich Schotter-, Splitt-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung, ist nicht zulässig.

Für das Plangebiet ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der Bestandteil des Bebauungsplans wird und der die Festsetzungen und Regelungen zur Begrünung sowie zur Befestigung der Flächen nachvollziehbar darstellt. Dieser muss auch die auf dem Gebäude vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsgärten definieren.

Die Umsetzung der gärtnerischen Anlage hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

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

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 insbesondere im Übergang zum Park nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Sichtschutzhecken im Bereich der Privatgärten mit einer Höhe von maximal 1,20 m. Hecken aus Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig.

Mauern sind nur zulässig als Stützmauern zur Geländeeinfassung, zur Einfassung von Grünflächen und Bauminselfen sowie als Sitzelemente mit einer Höhe von max. 80 cm ab Oberkante Gelände.

Das natürliche Geländeniveau darf durch Auffüllungen / Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 50 cm verändert werden. Ausgenommen hiervon sind Terrassen bis zu einer jeweiligen Gesamtfläche von max. 12 qm. Abgrabungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau aneinander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis zu einer Größe von max. 30 cm zulässig und mit einzugrünenden Stützmauern zu versehen.

3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Für Wohnungen wird bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. <u>Wohnungsgröße (Wohnfläche) :</u> | <u>notwendige Stellplätze:</u> |
| unter 50 m ² | 0,6 Stellplatz/Wohnung |
| ab 50 m ² bis unter 100 m ² | 0,8 Stellplatz/Wohnung |
| ab 100 m ² | 1,0 Stellplatz/Wohnung |
2. Eine freiwillige Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen bleibt zulässig.
 3. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFIV). Terrassen und Balkone werden nicht berücksichtigt.
 4. Bei der Ermittlung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Dabei ist ab 0,5 aufzurunden.

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.

4. Niederspannungsleitungen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

5. 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 4,00 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 m² nicht übersteigen.

Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen. Bezüglich der Beleuchtung der Werbeanlagen gelten dieselben Vorgaben wie sie in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter 3.9.4 genannt sind.

Teil C: Hinweise

1. Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der Größe des überplanten Geländes nicht auszuschließen. Da bisher unbebaute Flächen neu bebaut werden sollen, in deren Nähe römische Bodendenkmale bekannt sind und aufgrund der Topographie ggf. prähistorische Siedlungen am Seeufer knapp oberhalb der 400 m-Linie nicht auszuschließen sind (wie aus Bodman oder Reichenau im Kreis Konstanz bekannt), sind die Erdarbeiten archäologisch zu begleiten. Darum muss der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abgestimmt werden. Ansprechpartnerin ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, julia.goldhammer@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-0.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Sollten im weiteren Bauverlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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/cm² 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 wertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen ...) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Auf die Zulassungspflicht für Einzelbauvorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG (Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) wird ebenfalls hingewiesen.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden

4. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,3 km südwestlich der Piste 06 des Verkehrsflughafens Friedrichshafen. Es liegt unterhalb des dortigen Bauschutz- und Anlagenschutzbereichs. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Einzelfall eine luftrechtliche Zustimmung gemäß §§ 12 und 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen. Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und ähnliche Baugeräte, die bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.
5. Bei Fenstern sollte auf Grund der Gefahr für Brutvögel auf eine vogelfreundliche Gestaltung geachtet werden (gemäß Empfehlungen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. Schmidt, P. Waldburger, D. Heynen, überarbeitete 2. Auflage, 2012)

Anhang 1 Pflanzlisten

Erläuterung Bedeutung:

✱ hohe Bedeutung für die Artenvielfalt

☒ stadtklimafeste Arten mit hoher Hitzeverträglichkeit

Bäume 1. Ordnung (hoch wachsende Bäume)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	reine Art, 'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen', 'Olmsted', 'Allershausen', 'Royal Red', 'Summershade'	✱☒	alle Böden außer nasse Böden
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	reine Art	✱	anspruchsaarm
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i>	Auch Sorte 'Brioti'		frische bis feuchte Böden
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	reine Art	☒	frische bis feuchte Böden
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	reine Art	✱	anspruchsaarm
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>	reine Art	☒	anspruchsaarm
Birke	<i>Betula pendula</i>	reine Art	✱	anspruchsaarm
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	reine Art	☒	anspruchsaarm
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	reine Art	☒	anspruchsaarm
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i>	'Raywood'	☒	frische bis feuchte Böden
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>	'Skyline', 'Shademaster', f. inermis	☒	anspruchsaarm
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	reine Art	✱	frische bis feuchte Böden
Amerikanischer Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	in Sorten	☒	humusreich, keine nassen Böden
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	reine Art	✱☒	anspruchsaarm
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	reine Art	☒	anspruchsaarm
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>	reine Art	✱	anspruchsaarm
Traubeneiche	<i>Quercus patrea</i>	reine Art	✱	anspruchsaarm
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	reine Art; 'Fastigiata'	✱	tiefgründige Böden
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	reine Art	☒	anspruchsaarm

Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	reine Art, 'Nyrsegi', 'Sandraudiga', 'Semp-erflorens',	☉	anspruchsarm
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>	reine Art	☉	humusreich, keine nassen Böden
Amerikanische Linde	<i>Tilia americana</i>	'Nova'	☼☉	anspruchsarm
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	reine Art, 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'	☼	anspruchsarm
Krimlinde	<i>Tilia x europaea</i>	'Pallida', 'Glenleven'	☼	anspruchsarm
Silberlinde	<i>Tilia tamentosa</i>	'Brabant', 'Szeleste'	☼☉	anspruchsarm
Ulme	<i>Ulmus-Hybriden</i>	'Regal', 'Rebona'	☼	anspruchsarm

Bäume 2. Ordnung (weniger hoch wachsende Bäume, max. 10-15 Meter)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art, 'Elsrijk'	☼	anspruchsarm
Rot-Ahorn	<i>Acer freemanii</i>	'Autumn Blaze'	☼	anspruchsarm
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>			anspruchsarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	reine Art, 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'	☼	anspruchsarm
Gemeiner Judasbaum	<i>Cercis siliquatum</i>	reine Art	☉	anspruchsarm
Blumen-Esche		reine Art, 'Louisa Lady', 'Rotterdam'		trockene Böden
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	reine Art, 'Plena'	☼	frische bis feuchte Böden
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	reine Art	☉	anspruchsarm
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus subsp. padus</i>	'Schloss Tiefurt'	☼	frische bis feuchte Böden
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana</i>	'Chanticleer'	☉	anspruchsarm
Birne	<i>Pyrus communis</i>	'Beech Hill'	☉	anspruchsarm
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Reine Art	☼	keine nassen Böden

Sträucher

Arten, welche sich nicht für Spielplätze eignen sind fett gesetzt

Deutscher Name	botanisch	Bedeutung	Standort
Grünerle	<i>Alnus viridis</i>	☼	frische bis feuchte Böden
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	☼	frisch bis trockene Böden
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	☼	frisch bis trockene Böden

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	✿	anspruchsarm
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	✿	frische bis feuchte Böden
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	✿	anspruchsarm
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	✿	anspruchsarm
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	✿	anspruchsarm
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	✿	trockener, lockerer Boden
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	✿	anspruchsarm
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>	✿	sortenabhängig
Strauchweide	<i>Salix spec.</i>	✿	sortenabhängig
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	✿	frische bis feuchte Böden
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	✿	frische bis trockene Böden
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	✿	frische bis feuchte Böden
Heckenpflanzen			
Beerensträucher		✿	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	✿	anspruchsarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	✿	anspruchsarm
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	✿	frisch bis trockene Böden
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	✿	frisch bis trockene Böden
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	✿	anspruchsarm
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	✿	anspruchsarm
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	✿	anspruchsarm
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> in Sorten z.B., 'Schmidt'	✿	frische bis feuchte Böden
Blutjohannisbeere	<i>Ribes sanguineam</i> in Sorten	✿	frische bis feuchte Böden
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>	✿	sortenabhängig
Kugelweide	<i>Salix purpurea 'Nana'</i>	✿	anspruchsarm