

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 148-3

"Kitzenwiese / Unteresch-Ost - Änderung Gemeinbedarf Kindergarten"

Stand 20.05.2022

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):.....	3
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	3
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)	4
3.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):	4
3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	4
3.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	4
3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	4
3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):.....	5
3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
3.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	6
3.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	6
3.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	7
3.15 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	7
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW	8
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:.....	8
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	8
1.2 Gebäudehöhen:.....	8
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:	8
3. Niederspannungsleitungen / Antennen:	9
Teil C: Hinweise.....	10
Teil D: Pflanzlisten	13

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 20.05.2022 festgelegt. Er erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 120, 507, 836 und 947 der Gemarkung Friedrichshafen.

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 ... Fläche für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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 baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von 402,05 m ü. NN.

3.2.2 ... die GR = zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

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 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“), bei der Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden dürfen.

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

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

- 3.4.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen.
- 3.4.2 ... die Flächen für Stellplätze sowie befestigte Flächen (Vorplatz Hauptgebäude und Anlieferungsbereich).
- 3.4.3 ... die Flächen für das befestigte Außengelände der Kindertagesstätte.
Das Aufstellen von Ausstattungselementen für die Kindertagesstätte ist zulässig.

3.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

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

- 3.5.1 ... die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
hier: Nebengebäude

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.6.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt: Fußweg.
- 3.6.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt: Flächen für das Parken von Fahrzeugen.
- 3.6.3 ... Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Standorte der notwendigen Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (Kabelverteilerkasten Elektrizität) festgesetzt. Bei der Errichtung darf im Einzelfall und nach Absprache mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt um bis zu 5 m von dem im Planteil ausgewiesenen Standort abgewichen werden.

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

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

3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.9.1 ... öffentliche Grünflächen festgesetzt: Eingrünung der öffentlichen Stellplätze sowie Retention
- 3.9.2 ... Grünflächen der Kindertagesstätte festgesetzt: Die Flächen sind gärtnerisch zu begrünen. Das Aufstellen von Spielgeräten sowie Nebengebäuden bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² und das Anlegen von Zuwegungen und Feuerwehrezufahrten ist zulässig.

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

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

3.10.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Gebäuden und Nebenanlagen ab 5 m² Dachfläche sind mindestens extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 15 cm auszuführen. Die Gründächer sind als Biodiversitätsdächer auszubilden (artenreiche Bepflanzung aus Stauden und Ansaat, Variation in der Substrathöhe, vegetationsfreie Bereiche, Einbringung von Strukturelementen).

3.10.2 Fassadenbegrünung

Die Westfassade des geplanten Gebäudes ist zu mindestens 10 % und die östliche und südliche Stirnseite des Gebäudes zu mindestens 25 % mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Fassaden der Nebengebäude sind zu mindestens 25 % zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und die Pflanzen bei Abgang zu ersetzen.

3.10.3 Behandlung von Niederschlagswasser (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Regenwasser ist als Brauchwasser zur Bewässerung von Bäumen und Begrünung zu nutzen. Im Falle eines Starkregenereignisses (> 10 l / m²/h) ist das anfallende Regenwasser unschädlich für das Gebäude und bebauten Nachbargrundstücke verträglich in die Feuchtwiesen-Mulden des benachbarten Naturdenkmals „Kitzenwiesen“ abzuleiten.

3.10.4 Bodenbeläge

Für befestigte Flächen einschließlich Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Für Stellplätze sind ausschließlich begrünte Beläge mit einem Grünanteil von mind. 50% zulässig (begrünte Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen).

3.10.5 Vogelschutz

Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten vor Vogelschlag sind dazu folgende Elemente am Gebäude zu vermeiden:

- Gebäude-Durchsichten und transparente Gebäudeecken
- zusammenhängende, Bäume und Vegetation spiegelnde Glasflächen über 1,5 m²
- Generell stark spiegelnde Glasflächen oder andere stark spiegelnde Materialien (Außenspiegelungsgrad ab 15 %)

In Bereichen, in denen die genannten Maßnahmen nicht möglich sind, sind Glasflächen für Vögel durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc.).

Weitere Hinweise hierzu finden sich auf der Website der Schweizer Vogelwarte:

www.vogelglas.vogelwarte.ch. Die detaillierte Planung der Glasflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt abzustimmen.

3.10.6 Anbringung von Nisthilfen

Im Plangebiet sind am Gebäude 10 geeignete Fledermauskästen und Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel wie Mauersegler, Mehlschwalben oder Haussperlinge baulich zu integrieren (z.B. Mauerseglerkasten 17B oder Fledermaus Einlaufblende 1FE). Dabei ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten und die genaue Position im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt abzustimmen. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt und ggf. ersetzt werden.

3.10.7 Außenbeleuchtung

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. Nächtliche Außenbeleuchtung ist zu vermeiden. Alternativ können Bewegungsmelder verwendet werden. Ein Anstrahlen der umgebenden Gehölze, des Waldrandes und der Offenlandflächen ist zu vermeiden.

3.10.8 Durchlässigkeit für Kleintiere

Zäune sollen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen, sofern die Sicherheit des Betriebs gewährleistet werden kann. Alternativ können im Zaun Elemente zum Durchlass eingebracht werden.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.11.1 ... Leitungsrechte L(e) zugunsten der Stadt Friedrichshafen und von Versorgungsträgern festgesetzt.

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

Den Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 31 ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung zu begegnen. Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Esszimmer, Gruppenräume, Büroräume) sind auf die der B 31 abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Nordwesten, oder Osten) sowie auf die Südseite des nördlichen Querbaus zu orientieren. Entlang der südlichen Stirnseite sind keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

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

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

- 3.13.1 Grünfläche Kindertagesstätte und öffentliche Grünflächen:
- Es sind mind. die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Baumpflanzungen mit variablem Standort dürfen von den planzeichnerisch festgesetzten Standorten um max. 5,00 m abweichen, sofern sie weiterhin auf der jeweiligen Grün- oder Verkehrsfläche erfolgen.

- Die Baumpflanzungen mit verbindlichem Standort dürfen von den planzeichnerisch festgesetzten Standorten um max. 1,00 m abweichen.
- Im Außenbereich der Kindertagesstätte sind außerhalb des Bereichs der Erhaltungsbindung mind. 10 % der Fläche zusätzlich mit Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Grünfläche vor der Westseite des Gebäudes ist mit Stauden und Sträuchern gärtnerisch zu begrünen
- Der Stammumfang bei Pflanzung beträgt bei Bäumen in 1m Höhe mind. 20 - 25 cm.
- Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens vStr 4 Tr, 60-100 cm betragen.
- Es sind Pflanzen aus den Pflanzlisten in Teil D zu verwenden.
- Die Bepflanzung hat unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

3.13.2 Herstellung der Baumscheiben

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 12 m² vorzusehen. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 8 m³ nicht unterschreiten. Die Mindesttiefe des Wurzelraums muss 1 m betragen, auch bei unterbauten Flächen.

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

- ### 3.14.1
- Innerhalb der im Planteil der Satzung gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Erhaltungsbindung).
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung gemäß den Pflanzlisten im Teil D gleichwertig zu ersetzen.
 - Der Stammumfang bei Nachpflanzung beträgt für die Bäume in 1m Höhe mind. 20 - 25 cm.
 - Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens vStr 4 Tr, 60-100 cm betragen.
 - Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Stadtgrün im Stadtbauamt festzulegen.

3.15 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

- ### 3.15.1
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) mit 402,05 m festgesetzt. Ein Unter- oder Überschreiten ist ausnahmsweise um bis zu 25 cm zulässig.

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 Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), werden i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 148-3 "Kitzenwiese / Unteresch-Ost - Änderung Gemeinbedarf Kindergarten" 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 ...

... ist auf den Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) für das Hauptgebäude nur ein flach geneigtes Paralleldach mit einer Dachneigung der einzelnen Dachflächen von 0° bis 15° zulässig.

Für Nebengebäude sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser) und Dacheinschnitte (Dachloggien u. Ä.) sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solaranlagen sind zulässig. Voll in die Dachflächen integrierte Solaranlagen ohne Dachbegrünung können unter Berücksichtigung der ökologischen Umfeldfaktoren (Kleinklima/ Retention) als Ausnahme zugelassen werden.

1.2 Gebäudehöhen:

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Wand- und Gebäudehöhe als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Gebäudeaufbauten für technische Anlagen 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. nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht durch planungsrechtlich zulässige Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und bzw. oder durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch als Vegetationsflächen durch Anlage als Rasenfläche und durch Bepflanzung ergänzt anzulegen. Das Anlegen

von Stein- und Schottergärten (Schotter-, Splitt-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung) ist nicht zulässig. Die Umsetzung der gärtnerischen Anlage hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen der Kindertagesstätte ist das Aufstellen von Spielgeräten sowie Nebengebäuden bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² und das Anlegen von Zuwegungen und Feuerwehrezufahrten zulässig.

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Haupt- oder Nebengebäude 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 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Lindenstraße und Kastanienweg) nicht zulässig. Zur Einzäunung der Außenspielfläche der Kindertagesstätte sind offene Einfriedungen (z.B. Zaun) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Oberkante Gelände.

3. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Teil C: Hinweise

1. Denkmalschutz

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.

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Feuchtbodenfundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegt das Areal unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich.

Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich bisher unbekannte Fundstellen und Funde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks) zutage treten können, sind archäologische Funde generell nicht auszuschließen.

Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitige archäologische Sondagen notwendig, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag moderner Auffüllschichten 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 (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de schriftlich mitzuteilen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen; ein ortsnaher Wiedereinbau ist anzustreben. 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 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 Lagerung von Oberboden darf höchstens in Mieten von einem Meter Höhe erfolgen. Bei Zwischenlagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

3. Luftverkehr und Luftsicherheit:

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,4 km südlich des Verkehrsflughafens Friedrichshafen.

Der dortige Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG beginnt bei 436,0 m ü. NN; der Anlagenschutzbereich gemäß § 18 a LuftBVG bei 423,0 m ü. NN.

In wie weit Belange des Bau- und Anlagenschutzes tatsächlich betroffen sind, muss im jeweiligen Einzelfall durch die Deutsche Flugsicherung DFS GmbH bzw. das Bundesamt für Flugsicherung geprüft werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist deswegen im jeweiligen Einzelfall eine luftrechtliche Zustimmung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beim Regierungspräsidium Stuttgart einzuholen.

Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und ähnliche Baugeräte, die bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.

Das Regierungspräsidium Stuttgart ist für alle zukünftigen Bauanträge während der gesamten Bauphase anzuhören, um über die Auflagen bei Bautätigkeiten, Hinderniskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.

4. Wärmepumpen unterliegen der TA Lärm. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am vorgesehenen Standort ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert werden kann, soll in die südlich an das Plangebiet angrenzenden Feuchtwiesen des Naturdenkmals „Kitzenwiesen“ eingeleitet werden. Das Einleiten des Niederschlagswassers bedarf einer Befreiung von der Schutzverordnung zur Baugenehmigung. In diesem Rahmen ist die Aufnahmefähigkeit der Flächen zu prüfen und nachzuweisen und dem anfallenden Niederschlagswasser gegenüber zu stellen. Liegt die anfallende Menge an Niederschlagswasser über der Aufnahmefähigkeit der Feuchtwiesen, ist das übrige Niederschlagswasser dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen. Hierfür ist eine gesonderte Genehmigung zu beantragen.

6. Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbesichtigungen sowie die Baufeldräumung sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres vorzunehmen.

Vorhandene Gehölze sind möglichst zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen wie Bauschutzzaun oder Wurzelvorhang vor Beeinträchtigungen (wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum durch Bodenauftrag oder Materiallagerung, mechanische Schädigungen durch Baufahrzeuge und Abgrabungen oder Eintrag umweltgefährdender Stoffe) zu schützen. Zum Schutz zu erhaltender Gehölze sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

7. Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

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

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nur über nachweislich unbelasteten Boden versickert werden. Anhand von Bodenprobenanalysen ist der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund im Bereich der geplanten Versickerungsstellen keine relevanten Schadstoffgehalte aufweist und damit hier eine schadlose Versickerung erfolgen kann. Alternativ dazu kann der Untergrund im Bereich der geplanten Versickerungsstellen auch durch nachweislich unbelastetes Bodenmaterial ersetzt werden.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind zu richten an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz.

8. Altlasten

Das Plangebiet betrifft einen Teil der Altablagerung Nr. „06348 AA Kastanienweg KITA Habakuk“. Eine Gefährdung der Umwelt ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu besorgen. Die Stadtverwaltung der Stadt Friedrichshafen als Vorhabenträger stellt ggf. durch geeignete Maßnahmen und eine fachtechnische Überwachung der Baumaßnahmen sicher, dass von der Altablagerung keine Gefährdung für die Nutzer der Kindertagesstätte zu besorgen ist. Die Dokumentation des beauftragten Fachbauleiters Altlasten über die durchgeführten Untersuchungen, den Bauablauf und bei Bedarf getroffenen Schutzmaßnahmen kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Friedrichshafen, Stadtbauamt, Charlottenstraße 12 eingesehen werden.

9. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen. Im Hinblick auf den etwaig anfallenden Aushub ist ein Massenausgleich auf dem Baugrundstück anzustreben.

Teil D: Pflanzlisten

Erläuterung Bedeutung:

✿ hohe Bedeutung für die Artenvielfalt

☞ stadtklimafeste Arten mit hoher Hitzeverträglichkeit

Bäume 1. Ordnung (hochwachsende Bäume)

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	reine Art, in Sorten	✿ ☞	keine nassen Böden
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i>	auch Sorte 'Brioti'	☞	frische bis feuchte Böden
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	reine Art		frische bis feuchte Böden
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	reine Art	✿	feuchte bis nasse 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
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	reine Art	☞	anspruchsaarm
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	reine Art	☞	anspruchsaarm
Weiß-Esche	<i>Fraxinus americana</i>	reine Art	☞	frische bis feuchte Böden, nährstoffreich
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i>	'Raywood'	☞	frische bis feuchte Böden
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	reine Art	✿	frische bis feuchte Böden
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	reine Art	✿☞	anspruchsaarm
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>	reine Art	☞	anspruchsaarm
Silberpappel	<i>Populus alba</i>		✿	anspruchsaarm
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	reine Art	✿	frische bis nasse Böden
Traubeneiche	<i>Quercus patrea</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	reine Art; 'Fastigiata'	✿	frische bis feuchte Böden
Silberweide	<i>Salix alba</i>	in Sorten	✿	frische bis nasse Böden
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	reine Art, 'Erecta', 'Green-spire', 'Rancho', 'Roelvo'	✿	anspruchsaarm
Krimlinde	<i>Tilia x europaea</i>	'Pallida', 'Glenleven'	✿	anspruchsaarm

Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		✱	frische bis feuchte Böden
Silberlinde	<i>Tilia tamentosa</i>	'Brabant', 'Szeleste'	✱☞	anspruchsaarm
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>		✱	anspruchsaarm
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>		✱	anspruchsaarm

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

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Obsthochstämme			✱	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art, 'Elsrijk'	✱	anspruchsaarm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	reine Art, 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'	✱	anspruchsaarm
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	reine Art, in Sorten	✱	frische bis feuchte Böden
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	reine Art, 'Plena'	✱	anspruchsaarm

Sträucher

Deutscher Name	botanisch	Bedeutung	Standort
Obstgehölze			
Beerensträucher	z.B. <i>Ribes</i>	✱	sortenabhängig
Grünerle	<i>Alnus viridis</i>	✱	frische bis feuchte Böden
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	✱	anspruchsaarm
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	✱	frisch bis trockene Böden
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	✱	anspruchsaarm
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	✱	anspruchsaarm
Strauchweide	<i>Salix spec.</i>	✱	sortenabhängig