

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 746/1 "Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung"

Stand 24.07.2023

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtsgrundlagen:	3
2. Geltungsbereich:	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:	4
3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	4
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW	5
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	5
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	5
Teil C: Hinweise	6

Vorbemerkung

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ (Fassung vom 08.11.2019, rechtskräftig seit 10.06.2020) werden durch diese Bebauungsplanänderung Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ mit integrierter Satzung über örtliche Bauvorschriften durch Punkt 3.1 in Teil A geändert, sowie durch Punkt 1.1 in Teil B geändert.

Die bisherige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Teil A, Punkt 3.2.1) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746/1 durch die Neufassung in Teil A Punkt 3.1.1, sowie den Planeinschrieb im Planteil des Bebauungsplanes ersetzt. Weiterhin wurde die bisherige örtliche Bauvorschrift (Teil B, Punkt 1.1, Satz 7) zur Zulässigkeit von Dachflächenfenstern und Verglasungen durch die Neufassung in Teil B Punkt 1.1 ersetzt. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und bleiben rechtskräftig.

Alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind in den Bebauungsplänen Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ sowie Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 746/1 „Lachenäcker Erweiterung Ost, 1. Teiländerung“ ist demnach nur zusammen mit dem Ursprungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ gültig. Für die Vorhabengenehmigung werden künftig folglich beide zuvor genannten Bebauungspläne in Plan und Textteil einschließlich der integrierten örtlichen Bauvorschriften angewendet.

Teil A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 24.07.2023

Textteil vom 24.07.2023

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 24.07.2023 festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist...

- 3.1.1 ... die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) als maximale Wandhöhe –WH - und maximale Firsthöhe – FH – festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder Oberkante der Attika. Oberhalb der festgesetzten Wandhöhen (WH) sind Staffel- bzw. Dachgeschosse zulässig, die bei Ausschöpfung der erlaubten Firsthöhe (FH) kein Vollgeschoss erreichen dürfen.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachfirstes bzw. der höchsten Stelle der Dachkonstruktion. Dieser Wert darf mit untergeordneten Elementen des Daches, die nicht begrünt werden und der Belichtung bzw. Beschattung der Gebäude dienen, bis maximal 2,50 m überschritten werden, wenn die Elemente mindestens 5,00 m von den Gebäudeseiten zurückgesetzt sind und ein Zehntel der dazugehörigen Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße, oder, sofern keine Erschließungsstraße vor dem Grundstück liegt, des öffentlichen Fuß- und Radweges im Bereich des Baugrundstücks, bei Doppelhaushälften ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt zu ermitteln aus der Summe der mittleren Höhen der angrenzenden Erschließungsstraßen bzw. dem öffentlichen Fuß- und Radweg geteilt durch die Anzahl der Grundstücksseiten mit angrenzender Erschließungsstraße bzw. angrenzendem öffentlichen Fuß- und Radweg.

In topographisch begründeten Einzelfällen, d.h. Baugrundstücken, die von der Erschließungsstraße aus stark ansteigen, darf der rechnerisch zu ermittelnde untere Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 0,30 m überschritten werden, wenn die im Rahmen des Baugesuchs anzugebende Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe die mittlere Höhe der Erschließungsstraße um den gleichen Wert überschreitet und geplante Kellergeschosse durch entsprechende Geländemodellierung baulich nicht in Erscheinung treten.

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

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ werden in Teil B Punkt 1.1 Satz 7 wie folgt geändert.

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

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

Dachflächenfenster und –verglasungen einschließlich der nicht aus Glas beschaffenen konstruktiven Dachelemente dürfen ein Zehntel der dazugehörigen Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Eine Überschreitung der zulässigen Dachneigung ist zum Zweck der Belichtung bzw. Beschattung zulässig.

Teil C: Hinweise

Die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ sind unverändert weiterhin rechtskräftig und liegen auch der 1. Änderung zu Grunde. Sie werden durch folgende Hinweise ergänzt bzw. aktualisiert:

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 Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) auch nicht auszuschließen. Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen, im Falle einer konkretisierten Planung im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des Landesamts für Denkmalpflege (LAD) durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich. Die Kosten für die Baggerprospektionen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. 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. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Verfahrens zu berücksichtigen. Bezüglich terminlicher Absprachen und weitere Informationen wenden Sie sich bitte an: Dr. Marc Heise (Tel. 07071 / 757-2413 oder marc.heise@rps.bwl.de).