

Stadt Friedrichshafen

Textteil

**zum Bebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“
einschließlich Örtliche Bauvorschriften**

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 24.06.1991
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 19.11.2002
- Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 31.01.2006 festgelegt.

Textliche Festsetzungen

Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- 1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
Ein Teilbereich des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die unter § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig, ebenso ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise mögliche Nutzung nicht zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Das Plangebiet wird weiterhin festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse §§ 16, 19 und 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind gemäß den Eintragungen im Plan jeweils maximal zulässig. Die an-

gegebenen Werte sind Obergrenzen, die in einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

1.4 Traufhöhen § 9 (1) 2 BauGB

Festgesetzt wird die Traufhöhe der Gebäude mit max. 6,40 m bei den zweigeschossigen Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet.

Für den unteren Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe wird im Gebäude die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. (s. Pkt. 10 des Textteiles)

2. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil durch Baugrenzen bestimmt, wobei Garagen und untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker und Balkone auch außerhalb angeordnet werden können, wenn die grünordnerisch maximal zulässige Gesamtbilanz des Vorhabens auf dem Grundstück nachgewiesen ist. Bestehende Bauten genießen Bestandsschutz. Bei Abgang gelten dann die Eintragungen im Planteil.

4. Anzahl der Wohneinheiten § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird auf max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück bei den Einzelhäusern und max. eine Wohneinheit pro Grundstück bei den Doppel- und Reihenhäusern begrenzt.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie öffentliche u. private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Planteil festgelegt, ebenso die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist prinzipielle Richtlinie für die Ausführung. Sofern Baugrundstücke hinter der öffentlichen Grünfläche liegen, kann dieser zur Erschließung der Grundstücke mit einer Ein- und Ausfahrt von max. 4 m Breite pro Grundstück überbaut werden, wenn dadurch die Funktion der Retentionsfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

6. Leitungsrecht (L) § 9 (1) 21 BauGB

Geh- (G), Fahr- (F), und Leitungsrechte (L), sind zugunsten der Erschließungsträger (e) oder Anlieger (a) ausgewiesen.

7. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen, mit Ausnahme von:

1. Garagen und

2. Gartenhäusern bis 30 m³ Rauminhalt,

sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. Vermeidung von Versiegelung § 9 (1) 20 BauGB

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB, § 9 (1a) BauGB

9.1 Auf den im Lageplan festgesetzten Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher sind entlang der Planstraßen sowie innerhalb des Wohnquartiers standortgerechte, einheimische Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Die entsprechende Pflanzliste ist im Grünordnungsplan enthalten. Die genauen Standorte dürfen um bis zu 3 m von der jeweiligen Lageplandarstellung abweichen und sind im Rahmen der Genehmigungsplanung festzulegen (Details hierzu s. Umweltbericht).

9.2 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Belagsflächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren und wasserdurchlässig auszuführen (Ausnahme s. oben Pkt. 5)

9.3 Die nicht überbaubaren und nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind als naturnahe Hausgärten anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung hat gemäß einer Auswahl aus der Pflanzliste zum Grünordnungsplan zu erfolgen. Pro Grundstücksgröße ab 350 m² ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. (Details hierzu s. Umweltbericht).

9.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Pflanzung von Hecken und Obsthochstämmen im neuen Baugebiet sind entsprechend dem Grünordnungsplan herzustellen. (Details hierzu s. Umweltbericht).

9.6 Ausleuchtung des Plangebietes:
Für die Straßenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden (Details hierzu s. Umweltbericht).

10. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der geplanten Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt, hierbei können auch im Einzelfall Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden.

11. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist in die vorgesehenen Oberflächenwasserkanäle und –mulden über Retentionsbecken gemäß separat erstelltem Entwässerungskonzept verzögert abzuleiten.

Die Retentionsfläche ist als flache Wiesenmulde auszubilden. Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle und Mulden bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

12. Zuordnungsfestsetzung § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB

Den Baugrundstücken sowie den gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen (öffentliche Straßen und Wege) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches bereits hergestellten bzw. noch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind zu 35% die gemeindlichen Erschließungsmaßnahmen und zu 65% die Baugrundstücke zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen für gemeindliche Erschließungsmaßnahmen werden insgesamt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen für die Bereitstellung des Baulands (65%) sowie die dazugehörigen Maßnahmen werden allesamt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen und mit einem Bindungsbeschluss und der darin vereinbarten Selbstverpflichtung der Stadt Friedrichshafen gesichert (Kostenanteil 65.000.- € incl. Grundstückskosten).

Teil II Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachform

- 1.1 Als Dachformen sind gemäß Planeinschrieb zulässig:
Bei den Einzel- und Doppelhäusern sowie bei den Hausgruppen ist ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° (+2°) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Neigung.
- 1.2 Für Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird eine Dachneigung < 10° festgesetzt. Die Garagendächer sind extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in der Höhe und Dachform aufeinander abzustimmen.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf zusammengerechnet max. 2/3 der entsprechenden Dachlänge betragen.

Folgende Maße sind einzuhalten:

- Mindestabstand der Gauben zur Außenwand = 1,25 m.
- Mindestabstand der Gauben zueinander = 1,00 m.

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Aneinander angrenzende Doppelhaushälften und Reihenhausgruppen müssen zwingend folgende Gestaltungsvorgaben einhalten:
- gleiche Traufhöhen zur Haupteerschließungsstraße hin
 - gleiche Dachneigungen
 - in Material und Farbe einheitliche Dachdeckung, Dachaufbauten, Fenster und Außenputz.
- 3.2 Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan anzuordnen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

- 4.1 Zulässig sind Einfriedungen aus freiwachsenden Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste sowie aus Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedungen aus Mauersteinen oder Stützmauern aus Beton mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Hinterkante der öffentlichen Erschließungsfläche. Mit Einfriedungen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 30 cm zu halten. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, z. B. Thuja sind nicht zulässig (Details hierzu s. Umweltbericht).
- 4.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzule-

gen. Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen (Details hierzu s. Umweltbericht).

- 4.3 Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude 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.
- 4.4 Bei Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten sind jeweils mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sowie 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei mehr als einer Wohneinheit pro Baugrundstück (z. B. mit Einliegerwohnung).

Hinweise

1. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen etc.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Datenschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
2. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 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.
3. Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 414 und 416 und ggfls. weiteren Flächen, die zum Anbau von Sonderkulturen (z. B. Intensivobst, Rebland, usw.) genutzt werden/wurden, besteht die Besorgnis von nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen im Boden mit Schwermetallen (Kupfer, Quecksilber, Cadmium), Pflanzenschutzmitteln (Organochlorpestiziden) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Der Boden ist in diesen Bereichen möglicherweise nicht frei verwertbar. Bei Bauvorhaben auf Flächen mit landwirtschaftlicher Sonderkulturnutzung (insbesondere die Flst.-Nrn. 414 und 416) ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis im Rahmen des Bauantrags- / Kenntnissgabeverfahrens zu beteiligen. Mit den Bauvorlagen ist ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub vorzulegen.

Soweit der zwischen 0 m und 1 m unter Geländeoberkante anstehende Boden nicht auf dem Baugrundstück wieder verwendet werden kann, ist eine Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Gehalte an den o.a. Schadstoffen zu veranlassen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Erstellung des Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes zu berücksichtigen

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 656/4 wurde vormals ein Gewerbebetrieb (Formenbau Meier) betrieben. Wegen des Verdachts, dass beim damaligen Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind, wurde das Betriebsgrundstück als Altstandort mit der Objektnummer 06240 erhoben und im Bodenschutz- und Altlastenkataster registriert.

Bei Bauvorhaben auf dem Betriebsgrundstück Flst.-Nr. 656/4 ist deshalb das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis im Rahmen des Bauantrags- bzw. Kenntnissgabeverfahrens zu beteiligen. Mit den Bauvorlagen ist ein Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub vorzulegen. Der Erdaushub ist wegen der altlastenrelevanten Vornutzung möglicherweise nicht frei verwertbar. Eine freie Verwertung des anfallenden Erdaushubes ist nur möglich, wenn zuvor ein auf dem Gebiet der Altlastenerkundung erfahrener Gutachter die Unbedenklichkeit prüft und schriftlich bestätigt. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind bei der Erstellung des Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes zu berücksichtigen.

4. 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.
5. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Siedlungsbereiche im Bereich Wohnfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden zu erwarten. Geringe, unvermeidliche Beeinträchtigungen können durch vermehrten Anliegerverkehr entstehen. Zeitweilige Beeinträchtigungen durch Lärm, Gerüche etc. von dem noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb sind nicht auszuschließen. Bei der heutigen landwirtschaftlichen Betriebstätigkeit ist nicht davon auszugehen, dass diese so emissionsträchtig ist, dass von den vorhandenen und künftigen Anwohnern ernsthaft und mit Erfolg Abwehransprüche gegen den angrenzenden Landwirt erhoben werden können, die über die Schutzbedürfnisse und Schutzwürdigkeit eines Wohngebietes hinausgehen. Diese Belästigungen verursachenden Nutzungen des landwirtschaftlichen Grundstückes sind in dieser Gegend ortsüblich und deshalb ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung grundsätzlich hinzunehmen.

Aufgestellt:
 Stadtplanungsamt Friedrichshafen
 PL/Si 31.01.2006

Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen im Plangebiet „Im Winkel“

Folgende Arten der potenziellen natürlichen Vegetation sind bei der Eingrünung des künftigen Wohngebietes durch naturnahe Gehölzbestände vorrangig zu verwenden.

Wichtig ist die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region.

Pflanzliste I:

Mittelkronige Bäume (Höhe 10-15) für Baumreihen entlang der Straßen (M5)

Empfehlung: Eine Art oder Sorte je zusammenhängenden Straßenabschnitt, Pflanzqualität mindestens *H mB 14-16*

Carpinus betulus, auch in Sorten	Hainbuche
Pyrus communis i. S.	Wildbirne
z. B. "Beech Hill".	
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus tschonoskii	Zierapfel
Juglans regia	Walnuss

Pflanzliste II:

Mittelkronige Bäume für Privatgrundstücke (M6), Pflanzqualität mindestens *H mB 14-16*

Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Pyrus communis i. S.	Wildbirne
z. B. "Beech Hill".	
Prunus i.S.	Zierkirsche
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus cerasifera i.S.	Zierpflaume
Obstbaum Hochstämme:	Apfel, Birne, Süßkirsche Pflaume etc.
Sorbus aucuparia i.S:	Eberesche

Pflanzliste III:

Gebietsheimische Sträucher und Gehölze für Privatgrundstücke (M10)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare i.S. z.B. „Atrovirens“	Liguster
Lonicera xylostheum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus i.S.	Wasserschneeball
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen

Pflanzliste IV:

Gebietsheimische Sträucher und Gehölze zur Pflanzung im Bereich des Grabens und der Retentionsmulden (K5)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball