

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 542 „Bodenseestraße“ nach § 13 a BauGB

18.11.2014

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).....	4
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO).....	5
3.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
3.5.1 Ein-bzw. Ausfahrten sind nur in den besonders festgesetzten Bereichen zulässig.	5
3.5.2 Entlang des Hagendorner Wegs sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.	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 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):.....	5
3.9 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	5
3.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen uns sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):	5
3.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern i. Z. m. der Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	5
3.12 Bedingte Festsetzung zu bestehenden Nutzungen (§9 Abs. 2 BauGB):.....	6
Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW 	7
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	7
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	7
1.2 Gebäudehöhen:	7
2. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	7
3. Niederspannungsleitungen / Antennen:	8
4. Werbeanlagen:	8
Teil C: Hinweise	9

Teil A: Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen:

- 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 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 04.06.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vom 13.05.1998

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 18.11.2014 festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 871 (Teilfläche), 871/1, 877, 878, und 872 (Teilfläche) an der Bodenseestraße 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:

- 3.1.1 Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO:
Einzelhandel mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche
- 3.1.2 Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ nach § 11 BauNVO:
Tankstelle mit Shop und Waschstraße.
- 3.1.3 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen hier nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten

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 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.
- 3.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

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

- 3.3.1 Offene Bauweise (gekennzeichnet im Planteil mit „o“)
- 3.3.2 Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“), bei der Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden dürfen, dabei jedoch einen seitlichen Grenzabstand entsprechend Landesbauordnung einhalten müssen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

3.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5.1 Ein-bzw. Ausfahrten sind nur in den besonders festgesetzten Bereichen zulässig.

3.5.2 Entlang des Hagendorner Wegs sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

3.6 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.

3.7 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):

Private Grünfläche gemäß Eintrag im Lageplan

3.9 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB):

Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß Eintrag im Lageplan

3.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

3.8.1 Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt dürfen nur werktags in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zugelassen werden. Entsprechend sind die Ein- und Ausfahrten über Schranken zu sichern.

3.8.2 Es sind lärmarme Einkaufswagen einzusetzen.

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

Soweit im Planteil der Satzung keine Stützmauern festgelegt sind, müssen die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen von den Angrenzern auf deren Grundstücke geduldet werden.

3.12 Bedingte Festsetzung zu bestehenden Nutzungen (§9 Abs. 2 BauGB):

Für die im Planteil rot schraffiert dargestellte Fläche mit bedingter Festsetzung gilt folgende Regelung:

Für die maßgeblichen Immissionsorte des Wohnhauses Bodenseestraße 11 auf dem Flurstück Nr.871/1 ist bei immissionsschutzrechtlichen Belangen ungeachtet der festgesetzten Art der Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO der Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zu gewährleisten.

Diese Ausnahmeregelung für einen erhöhten Abwehranspruch erlischt mit dem Bestandschutz für das Wohngebäude, d. h. wenn eine Nutzungsänderung bzw. ein Abriss erfolgt.

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. 542 „Bodenseestraße“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

- Im SO 1 sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).
- Im SO 2 sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

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 mittleren geplanten Geländehöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachdeckung bzw. der Attika.

2. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterterrassen etc.) herzustellen.

Zur Gliederung der Stellplätze ist alle sechs Parkplätze ein Baum zu pflanzen. Hierbei sind insbesondere zu verwenden: *Prunus avium* ‚Plena‘ - Vogelkirsche (gefüllt)

blühend, ohne Fruchtansatz); Tilia cordata ‚Greenspire‘ - Winter-Linde; Carpinus betulus – Hainbuche; Acer campestre - Feldahorn.

3. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

4. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen, die über die Traufkante hinausragen, sind nicht zulässig.

Der Gesamtabstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 25 cm sein.

Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 6,50 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 3,00 qm nicht übersteigen. In begründeten Ausnahmefällen kann von der festgesetzten maximalen Höhe abgewichen werden.

Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.

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 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. 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 (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Boden- und Wasserschutz – anzuzeigen.
Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG sind nicht zulässig.
4. Die Grundstücke Flurstücknummern 871 und 871/1 wurden als Tankstelle und Kfz-Werkstätte genutzt.
Bei allen künftigen Bauvorhaben im Bereich dieser Flurstücke der Gemarkung Ailingen ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Bei Maßnahmen im Kenntnissgabeverfahren oder vergleichbaren Verfahren die keine Beteiligung der Altlastenbehörde vorsehen, ist der Baurechtsbehörde mit den Bauunterlagen eine Bestätigung des Landratsamtes vorzulegen, dass die geplanten bauliche Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastbehörde abgestimmt wurden.
5. Der Bebauungsplan liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luft VG liegt in diesem Bereich auf 436,00 ü.NN.
Daher ist folgendes zu beachten:

1. Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben einschließlich Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzeinrichtungen oder Antennen, durch Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach §12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen, Betonpumpen und anderen Baugeräten zu beachten.
2. Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Die Bezugshöhe des Anlagenschutzbereiches liegt bei rund 450 m ü.NN. Sofern diese Höhe mit baulichen oder anderen oben beschriebenen Einrichtungen und Geräten überschritten wird, unterliegen diese den Bestimmungen des § 18a LuftVG, da die Möglichkeit der Störung der Flugsicherungseinrichtungen besteht. Die Entscheidung gemäß § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabensplanung (z. B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabenplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Baugeräte wie Kräne, Bohrgeräte, Betonpumpen u. ä. vorzulegen

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhe der Vorhaben (Oberkante der Gebäude einschließlich technischer Aufbauten wie Klimaanlage, Blitzschutzeinrichtungen, Antennen, Schornsteine o. ä., bei Baugeräten höchster Punkt) in Meter ü.NN. und in Meter über Grund sowie die Koordinatenangaben der Eckpunkte in Grad, Minuten und Dezimalsekunden erforderlich.

6. Artenschutzrechtliche Regelungen gelten auch im Innenbereich bzw. im Verfahren nach § 13 a BauGB. Laut vorbereitendem Umweltbericht sind diese durch die Planung nicht betroffen. Nachdem im Gebiet Brutvögel vorkommen und aufgrund der Gebäudeverkleidungen auch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. in Abwesenheit der Fledermäuse vorzunehmen.
7. Den Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren des Lebensmittelmarktes ist die Berechnung eines Sachverständigen beizulegen, welche nachweist, dass der Lärmimmissionsanteil der Kühl- und Lüftungsanlagen in der Summe der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.