

# **Stadt Friedrichshafen**

## **Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 Regenerstraße**

### **Entwurf**

Vorhabenträger:  
PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 2  
88046 Friedrichshafen

Bebauungsplan:  
Dipl. Ing. Fritz Hack  
Freier Architekt BDA Freier Stadtplaner SRL  
Ehlersstrasse 3  
88046 Friedrichshafen

Pfrommer + Roeder  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA, IFLA  
Humboldtstraße 6  
70178 Stuttgart

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB .....</b>	<b>3</b>
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 Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO) .	4
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	4
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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	5
3.9 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	5
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>6</b>
1.1 Dächer .....	6
<b>2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Stellplätze und Zufahrten .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Niederspannungsleitungen / Antennen.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Werbeanlagen.....</b>	<b>7</b>
<b>Teil C: Hinweise .....</b>	<b>8</b>

## 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) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009.
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013.
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990

### 2. Geltungsbereich:

---

Der Geltungsbereich ist im Planteil vom 16.11.2015 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

3.1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ð

- 3.2.1 ð die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2.2 ð die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einer Grundfläche von bis zu 75 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika bzw. Brüstung) gemessen.
- 3.2.3 ð 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.
- 3.2.4 ð bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von baulichen Anlagen, die vollständig unterhalb der / einer begrünzten Geländeoberfläche errichtet werden, nicht mitzurechnen. Zur Sicherstellung der Begrünung ist eine Erdüberdeckung von mind. 70 cm nachzuweisen.
- 3.2.5 ð für unterbaute Flächen (Tiefgaragen) eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.
- 3.2.6 Oberirdische Stellplätze sind nur in den im Planteil eingetragenen Flächen zulässig. Überdachte oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.
- 3.2.7 ð die GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 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.
- 3.2.8 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen mitzurechnen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ð

- 3.3.1 ð die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ð

- 3.4.1 ð die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ð

- 3.5.1 ð Ein- und Ausfahrtbereiche der Tiefgaragen festgelegt.
- 3.5.2 ð Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind

- 3.8.1     ö Standorte für Baumpflanzungen festgelegt. Von den Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
- 3.8.2     ö auf den Grundstücken pro 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.8.3     Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe mind. 20 cm betragen.  
Hinweise auf geeignete Baumarten enthält die Artenliste im Vorbereitenden Umweltbericht. Bei Obstbäumen ist die Arten- und Sortenauswahl wegen der unterschiedlichen Feuerbrandresistenz mit dem LRA Bodenseekreis abzustimmen.

**3.9 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):**

- 3.9.1     Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) und jeweils als Obergrenze festgesetzt. Ein Unterschreiten ist zulässig.

## **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 örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 208 Regenerstraße aufgestellt:

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

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

#### **1.1 Dächer:**

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

Für Nebengebäude sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig, wobei diese extensiv zu begrünen sind, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

### **2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:**

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen.

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

Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Dachbegrünungen zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

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

Müllbehälterstandorte sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig. An den Straßen sind Flächen für die Müllbereitstellung zur Abholung zulässig, die gestalterisch einzubinden sind. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und zu beschreiben. Kompostierplätze dürfen nicht in Vorgärten angeordnet werden.

Einfriedungen sind als Hecken und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken mit Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

### **3. Stellplätze und Zufahrten:**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind Besucherstellplätze im Umfang von 12,5% der baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

### **4. Niederspannungsleitungen / Antennen:**

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

### **5. Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 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 Denkmalschutzgesetz (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. 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, 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.
4. Immissionsschutz: An den zur Regenerstraße orientierten Nordfassaden der Neubebauung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag um 0,3 bis 2,5 dB(A) und in der Nacht um 0,5 bis 4,5 dB(A) überschritten. Als passive Schallschutzmaßnahmen sind bei Schlafzimmern an der Nordseite die Fenster möglichst an den leiseren Gebäudeseiten anzuordnen oder mit ausreichend dimensionierten technischen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Der Neubau im Nordosten an der Ecke Regenerstraße / Am Fallenbach ist an der Nordfassade auf ca. 8 m Länge und auf der Ostfassade auf ca. 4 m Länge vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss dem Lärmpegelbereich 3 zugeordnet, so dass erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu stellen sind. Der maßgebende Außenlärmpegel gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 wird aus den ermittelten Beurteilungspegeln am Tag (siehe Lärmkarte 2 des Verkehrsgutachtens mit schalltechnischer Untersuchung von Dipl.-Ing. Schulze, Markdorf, vom 18.09.2015) zuzüglich eines Faktors von 3 dB(A) ermittelt. Ggf. sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder abzumindern.

Die ausführliche Darstellung enthält das Verkehrsgutachten mit schalltechnischer Untersuchung von Dipl.-Ing. Schulze, Markdorf, vom 18.09.2015.

5. Kampfmittel: Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittel durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergibt, dass das Plangebiet aufgrund des Befunds als bombardierter Bereich zu bezeichnen ist. Aufgrund dieser Hinweise ist vor Baubeginn eine nähere Untersuchung durch eine qualifizierte Fachfirma, gegebenenfalls eine Kampfmittelberäumung vorzusehen. Die ausführliche Darstellung enthält das Gutachten Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Regener Str., Flur-St. 14, Friedrichshafen, von Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, vom 18.08.2015.