

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 544 „Sondergebiet Seehasenfundus und Feuerwehr Ailingen“

Entwurf

Stand 16.11.2015

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).....	4
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	5
3.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	5
3.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
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
1.3 Fassaden / Wandöffnungen:	8
2. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	9
3. Niederspannungsleitungen / Antennen:	9
Teil C: Hinweise	10

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
- 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 Baden-Württemberg vom 03.12.2013
- 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
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 02.08.2010
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) vom 13.05.1998
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RiLi) i. d. F. der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997
- Umweltverwaltungsgesetz (UVwG) vom 25.11.2014

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 20.01.2015 festgelegt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1500/1, 1500/2, 1563, 1563/1, 1570, 1570/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 1565 und 1567 auf der Gemarkung Ailingen.

Die Flurstücke befinden sich zwischen dem Ortsteil Ittenhausen und den Sport- und Freizeitanlagen (Tennisplätze, Fußballplatz, Rotachhalle und Wellenbad) des Stadtteils 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 „Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO: Im SO allgemein zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für die Feuerwehr Ailingen“
- 3.1.2 Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Seehasenfundus“ nach § 11 BauNVO: Im SO allgemein zulässig sind Gebäude für den Seehasenfundus und das Kulturbüro.

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 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt.
- 3.2.3 ... 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 ... 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.

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

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 gemäß den Festsetzungen der LBO für offene Bauweise einhalten müssen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.4.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.4.2 Die im Planteil der Satzung für Stellplätze / Garagen gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

... die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt: Fahrstraße, Gehweg

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

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

3.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

Das von den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist in die vorgesehenen Regenwasserkanäle und -mulden sowie über ein Retentionsbecken verzögert abzuleiten. Das Retentionsbecken ist dabei als flache Wiesenmulde so auszubilden, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle und Mulden bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

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

3.8.1 Baubedingte Schutzmaßnahmen:

Als baubedingte Schutzmaßnahmen werden festgelegt.

- Die Baufeldfreimachung darf nur im Winterzeitraum zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln erfolgen.
- Das Baugelände ist nach Norden zum Tobelbach zur Vermeidung des Betretens oder Befahrens der Gehölzbestände abuzäunen.
- Am Tobelbach ist ein Amphibienleitzaun zur Verhinderung der Einwanderung von Tieren aufzubauen. Dieser ist regelmäßig zu kontrollieren und ggf. angetroffenen Tiere sind in andere Bereiche zu verbringen.
- Nächtliche Bauarbeiten sind im Umfeld des Tobelbaches möglichst zu vermeiden. Die Baustellenbeleuchtung ist auf die Bauflächen zu fokussieren. Streulicht ist zu vermeiden.
- Es sind emissions- und lärmarme Maschinen entsprechend der derzeit gültigen Standards einzusetzen. Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen sind zu vermeiden bzw. zu auf das unumgängliche Maß zu reduzieren.

- Das belastete Bodenmaterial ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Vor der Entsorgung sind weitere Analysenerforderlich. Der Aushub wird unter Beaufsichtigung eines Altlastengeologen und eines Sprengstoffexperten vorgenommen.

3.8.2 Anlagenbedingte Maßnahmen:

- Das bestehende Gehölz am Tobelbach und des § 32 Biotops Nr 183224351795 „Heckenkomplex Sportzentrum Ailingen“ ist zu erhalten (pfb).
- Der Tobelbach wird auf einer Länge von ca. 80 m renaturiert und naturnah ausgestaltet (Fläche für Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Dabei wird der Tobelbach eng mit standortgerechten Gehölzen verzahnt. Die Gehölzbreite beträgt durchschnittlich 20 m. Folgende standortgerechten heimischen Gehölze sind zu verwenden:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Scorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stieleiche

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Ein Amphibienschutzzaun ist entlang des Tobelbachs dauerhaft aufzustellen.
- Eine Baumreihe (16 St. Winterlinde, Typ Alleebaum StU 25 cm) ist entlang der Leonie Fürst Straße zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Für den auf der Vorwarnliste stehenden Feldsperling sind im Geltungsbe-
reich an geeigneten Stellen 5 Nistmöglichkeiten anzubringen.
- Zur Vermeidung von Störungen am Tobelbach sind die Garagentore des
Feuerwehrhauses nach Süden hin auszurichten.
- An der Nordfassade des Feuerwehrgebäudes ist durch Verzicht des Ein-
baus großflächiger Glasfassaden bzw. Fenster Vogelschlag zu vermei-
den. Ist dies nicht möglich, sind die Fenster so zu gestalten, dass sich die
umliegenden Gehölze nicht darin spiegeln. Möglichkeiten hierzu ergeben
sich über flächige Farbmarkierungen oder die Verwendung von speziel-

lem Vogelschutzglas. Baumneupflanzungen sind nicht direkt vor den Fenstern vorzunehmen.

- Die Dächer der neuen Gebäude werden mit einer Dachbegrünung angelegt (siehe auch B. 1.1) Durch den Wasserrückhalt im Gründach kann das Niederschlagswasser so zurückgehalten werden, dass sich zur Bestandssituation keine Veränderungen hinsichtlich Wasserabfluss ergibt. Durch Evaporation und Transpiration (Verdunstung von Wasser an der Oberfläche und durch Pflanzen) kann ein Teil des Wassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeleitet werden. Das verbleibende Wasser wird in der Substratschicht zwischengespeichert und von den Pflanzen verwendet. Das Restwasser wird dem Vorfluter zugeleitet.
- Das Oberflächenwasser wird über Retentionsmulden verzögert abgeleitet.
- PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. in Split verlegt Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen) herzustellen, die die Versickerung des Niederschlagswasser ermöglichen.
- Es ist alle 5 Stellplätze an den PKW-Stellflächen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.8.3 Betriebsbedingte Maßnahmen:

- Straßen und Parkplätze und Wege werden mit Aufbauleuchten in erhöhter Schutzart in LED-Technik versehen. An Zugangstüren wird die Beleuchtung durch Bewegungsmelder und Zeitsteuerung gesteuert.

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. 544 „Sondergebiet Seehasenfundus und Feuerwehr Ailingen“ 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 sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig, wobei diese mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen sind.

Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig, wobei diese mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen sind.

Solaranlagen sind zulässig, aber in die Hauptdachflächen-Ebene zu integrieren. Ein Überschreiten der Dachdeckungsebene um mehr als 10 cm ist unzulässig.

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 festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante der Attika.

1.3 Fassaden / Wandöffnungen:

In den vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbaren Außenwänden der Gebäude dürfen maximal vier unterschiedliche Fensterformate verwendet werden.

2. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Stellplätze und (Garagen-) Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.

3. Niederspannungsleitungen / Antennen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne 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. 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, 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. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereichs gem. § 12 Abs. 3 Nr.1 b) LuftVG liegt in diesem Bereich bei ca. 436,00 m ü.NN.
 1. Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Vorhaben 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 auch bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen,

Bohrgeräten, Betonpumpen und anderen Baugeräten, die bei der Bauausführung zum Einsatz kommen, zu beachten.

2. Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Die Bezugshöhe des Anlagenschutzbereiches liegt bei rund 436,00 m ü.NN. Sofern diese Höhe mit baulichen oder anderen oben beschriebenen Einrichtungen oder Geräten, überschritten wird, unterliegen diese den Bestimmungen des § 18a LuftVG, da die Möglichkeit der Störung von Flugsicherungseinrichtungen besteht. Die Entscheidung gem. § 18aLuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhaben Planungen sind dem Bundesaufsichtsamtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso sind Baugeräte, wie oben angeführt, vorzulegen.

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