



| | |
|----------------------|---|
| WA | Vollgeschosse (Z) siehe Planeintrag |
| 0,5 | a |
| SD / 22° - 45° FD | FH / WH max über NN. siehe Planeintrag |

Zeichenerklärung Nutzungsschablone

| | | |
|----|----|--|
| a) | b) | a) Art der baulichen Nutzung |
| c) | d) | b) Anzahl der max. Vollgeschosse (Z) |
| e) | f) | c) Max. Grundflächenzahl (GRZ) |
| | | d) Bauweise: a - abweichende Bauweise |
| | | e) Sonstige Bestimmungen: Zulässige Dachform (SD = Satteldach) / zulässige Dach- First/Wandhöhe über NN. |
| | | f) First/Wandhöhe über NN. |

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB 2017, BauNVO 2017)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Hauptföhrstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung "Öffentliche Parkierung"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung "Fußweg"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Untertorplatz"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
"Untertorplatz"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Festsetzung für den Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen straßenbegleitender Bäume
(§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Fläche für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 2. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Fläche für Nebenanlage
(§ 9 Abs. 2. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Fläche für Terrasse
(§ 9 Abs. 2. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Weitere Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bebauungsplan

Planinhalt: Entwurf
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“ Radolfzell
Ort: Stadt Radolfzell
Bauherr: BPD Immobilienentwicklung GmbH
Bahnhofstraße 14, 88662 Überlingen

| | | | |
|--------------|------------|-------------|---------|
| Datum: | 02.02.2023 | Maßstab: | 1:500 |
| Projekt-Nr.: | 5252 A | Blatt-Nr.: | |
| Planer/In | B.Heydari | Blattgröße: | A3 quer |
| Geprüft: | | Dateiname: | |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Untertorplatz“
(Gemarkung Radolfzell)

Entwurf
Stand
02.02.2023

Vorhabenträger: bpd – Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Stuttgart Regionalbüro Bodensee
Bahnhofstraße 14 88662 Überlingen

Architekt: be – Baumschlager Eberle Architekten
Millenium Park 20 6890 Lustenau, Austria

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Benedikt Müller, M.A. Geografie
Paulina Schmid, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Proj. Nr. 5252A



INHALT

| | |
|--|-----------|
| 1. VERFAHRENSVERMERKE | 4 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 5 |
| § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 6 |
| § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN..... | 13 |
| § 4 INKRAFTTRETEN..... | 13 |
| 3. HINWEISE | 14 |
| 3.1 BODENSCHUTZ..... | 14 |
| 3.2 BELEUCHTUNGSANLAGEN | 14 |
| 3.3 UMGANG MIT GRUNDWASSER | 14 |
| 3.4 DENKMALSCHUTZ | 14 |

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-------|---|---|
| 1.1. | Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | 16.03.2022 |
| 1.2. | Billigung der Planung inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen und des Auslagebeschlusses durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik | 16.03.2022 |
| 1.3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB | 24.03.2022 |
| 1.4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB Informationsveranstaltung Offenlage | 06.04.2022 01.04.2022 – 03.05.2022 |
| 1.5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 01.04.2022 – 03.05.2022 |
| 1.6. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften (alle Plandatum) inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen und des erneuten Auslagebeschlusses durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik | |
| 1.7. | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | |
| 1.8. | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | |
| 1.9 | Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | |
| 1.10. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | |
| 1.11. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___.___.__. |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Radolfzell den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stadterweiterung Nord-WiGe" sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in öffentlicher Sitzung am 19.01.2021 beschlossen.

WEITERE RECHTSGRUNDLAGEN:

- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- DENKMALSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, DSchG BW) vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom _____ festgelegt

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) § 12 (3) sowie § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Planungsbüros Baumschlagger Eberle / der Planstatt Senner ist gem. § 12 (3) rechtskräftiger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Die ausnahmsweisen zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgelegt durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z), die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertighöhe) (EFH) sowie den maximal zulässigen First – und Wandhöhe (FH/WH) über NN.

Maximale Grundfläche (GR) § 19 BauNVO

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Hauptanlagen, nicht auf Nebenanlagen, sowie Tiefgaragen. Die mit einer Tiefgarage unterbaute Fläche darf die GRZ bis zum Faktor 1,0 überschreiten.

Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Siehe Planeintrag.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertighöhen) (EFH) sowie maximale Firsthöhen und Wandhöhen über NN. (WH) festgesetzt.

Es gilt das Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertighöhe) bis zum First bei Satteldächern und bis zur Oberkante der Gebäude bei Flachdächern. Abweichungen von +/- 20 cm bezüglich der eingetragenen EFH sind zulässig.

4. Bauweise § 22 BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Balkone und Dachterrassen (DT und BK) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Siehe Planeintrag.

Im gesamten Plangebiet sind Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) sowie Terrassen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Tg, Terr) zulässig. Die Tiefgarage ist wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

Dachterrassen sind auf den Flachdachflächen gemäß Planzeichnung mit dem Kürzel DT und gemäß des Vorhaben - und Erschließungsplanes auf den mit Flachdach festgesetzten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen gemäß Vorhaben und Erschließungsplan zulässig.

Flächen für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind in nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig.

Oberirdische Carports und / oder Garagen sind nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Den Eintragungen im Planteil entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt als:

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „öffentliche Parkierung“
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fußweg“
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Untertorplatz“
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Untertorplatz“

Die Planung sieht Fußgängerbereiche sowie die Etablierung einer Passage zwischen den Hauptgebäuden von der Lohmühlentraße zum Untertorplatz und der Untertorstraße vor. Ebenfalls entsteht ein öffentlich zugänglicher Innenhof zwischen den drei Baukörpern im südlichen Bereich der Fläche. Dies ist dem zugehörigen VEP zu entnehmen. Die Fußgängerbereiche können in geringem Umfang von der Planung abweichen, solange das Grundkonzept (Richtung der

Wegeführung) beibehalten wird. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche „Untertorplatz“, ist dem Vorhaben und Erschließungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

9. Regenwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser ist über eine flächendeckende Retention auf dem Grundstück und der Tiefgaragendecke zurückzuhalten und zwischenzuspeichern. Im Bereich des Untertorplatz, ist das anfallende Regenwasser wie bisher im Bestand zu behandeln. Über drei Drosselschächte ist das Regenwasser in den Mühlbach – Kanal und den Regenwasserkanal in der Untertorstraße gedrosselt abzuleiten.

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Es besteht somit kein Kompensationsbedarf.

CEF – Maßnahmen

Für den Verlust von 25 Mehlschwalbennester, müssen an der Südfassade von Gebäude F, sowie der Ostfassade von Gebäude H insgesamt 35 Mehlschwalbennester angebracht werden. Die Lage der Fassaden ist den Baufenstern im Planteil des Bebauungsplanes und dem Vorhaben und Erschließungsplanes zu entnehmen. Das Aufhängen der Nester, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen (Vgl. Festsetzung zur Ökologischen Baubegleitung V3).

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baufeldfreimachung (§ 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG)

Um Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und dem Vorhandensein weiterer Arten durchzuführen (s. § 39 BNatSchG):

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres,
- sowie unter Beachtung eines besonderen Baumschutzes bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

V2 Umgang mit dem Grundwasser (§ 49 (2) u. (3) sowie § 9 WHG, § 43 WG BW)

Erschließung von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (gesättigter Bereich):

- Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Konstanz anzuzeigen
- Unzulässigkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung

V3 ökologische Baubegleitung (§

- Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen sind, wenn die Zeitenreglung V1 nicht eingehalten werden kann, bei Baufeldfreimachung, vor Abriss der Bauwerke sowie vor Fällungen von Bäumen diese von einem Fachgutachter oder der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf einen möglichen Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Artengruppen, insbesondere aber Fledermäuse zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind von der ökologischen Baubegleitung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen.
- Während der Bauarbeiten ist der schonende Umgang mit den nicht betroffenen Bestandsbäumen sowie die Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften zu prüfen.
- Zum Erhalt und Schutz der drei Kastanien an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die Bäume während der Baumaßnahmen von einem zertifizierten Sachverständigen zu begleiten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Zum Erhalt der Bäume muss in einem Radius von 1,5 m über der vorhandenen Kronenbreite des Baumes ein Schutz-bereich mittels Bauzauns errichtet werden. In diesem Bereich dürfen keine Baumaßnahmen stattfinden. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden.
- Die anzubringenden Mehlschwalbennester (CEF – Maßnahmen) sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu prüfen.

V6 Zufällige Funde gemäß § 20 DSchG

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (z.B. Archäologische Kulturdenkmale) sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen

Minimierungsmaßnahmen

M2 Beleuchtungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. Na-Dampflampen, warmweiße LED)
- Konzentrierte, nach unten gerichteter Beleuchtung
- Wenig Streulicht
- Leuchten-Typ: geschlossen
- Künstliche Beleuchtung nur dort, wo es notwendig ist (z.B. Sicherheitsgründe)
- Einsatz von Leuchtmitteln, die wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich abstrahlen

M3 Vogelschlag an Glas (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch hochwirksam geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien.
- Ausgeschlossen werden transparente Terrassenbereiche, freistehende transparente Scheiben, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser und Eckverglasungen.
- Verminderung der Reflexion durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz. UV reflektierendes Glas darf nicht zum Einsatz kommen.
- Verschattungselemente sollen einen maximalen Abstand zueinander von 10 cm haben. Bei größeren Zwischenräumen sind die dahinter liegenden Scheiben zusätzlich mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen.
- Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

M4 Gestaltung von Zaunanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Wanderung von Kleintieren (z.B. Amphibien, Kleinsäuger etc.) zu ermöglichen müssen Zaunanlagen einen Mindestabstand zum Boden von min. 10 cm aufweisen.

M7 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, § 1 u. § 4 BBodSchG)

Reduzierung von Erdmassenbewegungen

- Der Erdaushub ist auf ein für die Bauarbeiten notwendiges Minimum zu beschränken und sollte im Geltungsbereich wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung
- Bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen

- Sicherstellung von Sach- und fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase
- Schutz der geplanten Grünflächen vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien)

M8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen (z.B. Wege)
- Empfohlene Belagsarten: Wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain

M9 Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG, § 46 WG BW)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern oder aufzufangen beispielsweise auf Tiefgaragenüberdeckung, Baumrigolen. Unter Prüfung der Belastung ist dieses Niederschlagswassers gedrosselt in den Mühlkanal abzuleiten. (s. § 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB und Nr. 16 BauGB).

M10 Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)

- Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt sammeln und einer Verwertung zuführen bzw. als Abfall entsorgen
- Ordnungsmäße Entsorgung von leeren Behältern und sonstigen Abfallresten

11. Gehrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die Passage vom Untertorplatz zur Lohmühlenstraße, sowie den Wegeverbindungen durch das Quartier, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

12. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

Die Gestaltung der Grünflächen ist im Freiflächengestaltungsplan / VEP festgesetzt und diesem zu entnehmen. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

13. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pflanzgebote:

Entlang der Lohmühlenstraße sind zwischen den Längsparkern zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Die weiteren Pflanzgebote auf den Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen sind im Freiflächengestaltungsplan / VEP festgesetzt und diesem zu entnehmen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Pflanzbindung:

Gemäß Planzeichnung sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Sie sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigung, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanischen Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdeten Stoffen, etc. zu schützen. Es ist mindestens ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Es sind die gängigen DINs und Normen für den Baumschutz einzuhalten. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung:

Die in der Planzeichnung mit dem Kürzel DB gekennzeichneten Dachflächen, sind mindestens extensiv zu begrünen.

Begrünung der Tiefgaragen:

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 0,50 m betragen.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

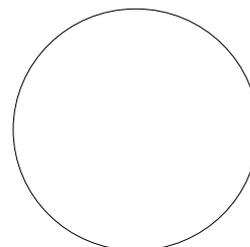
§ 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen
Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

Radolfzell, den __.__.__

.....

Simon Gröger, Oberbürgermeister



Dienstsiegel

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub fachgerecht abzutragen und auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – gemäß dem einschlägigen Regelwerk (insbesondere DIN 18915) zu lagern und wieder zu verwenden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 BodSchG, und die §§ 1 und 4 BodSchG B-W wird hingewiesen

3.2 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel, z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

3.3 UMGANG MIT GRUNDWASSER

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 Konstanz – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.4 DENKMALSCHUTZ

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Untertorplatz“
(Gemarkung Radolfzell)

Vorentwurf
Stand
02.02.2023

Vorhabenträger: bpd – Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Stuttgart Regionalbüro Bodensee
Bahnhofstraße 14 88662 Überlingen

Architekt: be – Baumschlager Eberle Architekten
Millenium Park 20 6890 Lustenau, Austria

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte

Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Benedikt Müller, M.A. Geografie
Paulina Schmid, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Proj. Nr. 5252A



INHALT

| | |
|---|----------|
| 1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 4 |
| § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 4 |
| § 3 AUSNAHMEN | 6 |
| § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN | 6 |
| § 5 INKRAFTTRETEN..... | 6 |

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Radolfzell die Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Untertorplatz" in öffentlicher Sitzung am ----- beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 09.11.2020 festgelegt

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

a. Dächer

Gemäß Planeintrag in der Planzeichnung sind für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Gemäß Vorhaben und Erschließungsplan, und Eintragung in der Planzeichnung, sind für vier Bereiche Flachdächer festgesetzt, zwei der Flachdächer dienen gemäß Vorhaben und Erschließungsplan als Balkon und Dachterrasse. Die weiteren zwei Bereiche werden extensiv begrünt.

b. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, müssen die Dachneigung der Satteldächer aufnehmen. Eine Aufständigung, die nicht der Dachneigung entspricht, ist unzulässig.

c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten in Form von Flachdachgauben mit einer maximalen Breite von 3,0 m sind gemäß des Vorhaben - und Erschließungsplanes zulässig. Der First der Flachdachgaube muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirst liegen. Der Abstand der Flachdachgaube, muss mindestens 0,2 m von der Traufe einhalten. Negativgauben sind zulässig.

d. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien sowie ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

e. Fassadenbegrünung

Gemäß Vorhaben und Erschließungsplan, sind die hier ausgewiesenen Fassaden zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr.2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung bis zum Erdgeschoss zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern oder Fahnenmasten sind nicht zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen §74 (1) Nr. 3 LBO

a. Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

b. Einfriedungen

Zäune müssen bis zur Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 10 cm als Durchgang für Kleinsäuger aufweisen. Ausgenommen sind Einzäunungen für Tiergehege.

4. Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten § 37 (1) Nr. 1 LBO i.V.m. § 37 (7) Nr. 1 LBO

Gemäß. § 37 (7) Nr. 1 LBO ist eine Abweichung von der Verpflichtung gemäß § 37 (1) Nr. 1 LBO zulässig, wenn unter Ausschöpfung aller Möglichkeiten und

Berücksichtigung platzsparender Bauarten die Herstellung der Stellplätze unzumutbar ist. Auf dieser Grundlage wird eine Abweichung zur gesetzlichen Stellplatzverordnung vorgenommen und der Stellplatzschlüssel auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

§ 3 AUSNAHMEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

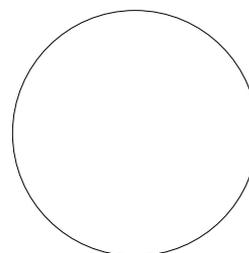
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften treten allen bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Radolfzell, den ____.

.....
Simon Gröger, Oberbürgermeister



Dienstsiegel

BEGRÜNDUNG

**zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Untertorplatz“
(Gemarkung Radolfzell)**

Entwurf
Stand
02.02.2023

Vorhabenträger: bpd – Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Stuttgart Regionalbüro Bodensee
Bahnhofstraße 14 88662 Überlingen

Architekt: be – Baumschlager Eberle Architekten
Millenium Park 20 6890 Lustenau, Austria

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen

Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Benedikt Müller, M.A. Geografie
Paulina Schmid, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Proj. Nr. 5252A



INHALT

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | LAGE DES PLANGEBIETS | 4 |
| 2. | ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG..... | 5 |
| 3. | RECHTSVERHÄLTNISSE..... | 7 |
| 3.1 | ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BISHERIGE PLANUNGSSITUATION .. | 7 |
| 3.2 | EINORDNUNG IN DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG | 9 |
| 3.3 | BEBAUUNGSPLANVERFAHREN | 9 |
| 4. | VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (VEP)..... | 10 |
| 5. | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 12 |
| 5.1 | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN..... | 12 |
| 5.2 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 12 |
| 5.3 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | 12 |
| 5.4 | BAUWEISE | 13 |
| 5.5 | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE | 13 |
| 5.6 | NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND TIEFGARAGEN..... | 13 |
| 5.7 | VERKEHR..... | 15 |
| 5.8 | FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN..... | 15 |
| 5.9 | REGENWASSERBESEITIGUNG | 15 |
| 5.10 | GRÜNORDNUNG (FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE) | 15 |
| 5.11 | ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB..... | 17 |
| 5.12 | GEHRECHT | 17 |
| 6. | BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN..... | 18 |
| 6.1 | ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN | 18 |
| 6.2 | WERBEANLAGEN | 18 |
| 6.3 | GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN 18 | 18 |
| 6.4 | FREILEITUNGEN | 19 |
| 6.5 | ANZAHL DER STELLPLÄTZE IN DEN BAUGEBIETEN..... | 19 |
| 7. | STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN | 21 |

1. LAGE DES PLANGEBIETS

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Fläche von ca. 0,69 ha befindet sich nordwestlich des Bahnhofs in direktem Anschluss an die Altstadt auf dem Gelände der Stadtwerke. und umfasst die Flurstücke 142, 142/1, 146/1 und 145 teilweise.

Es wird begrenzt...

- im Osten durch die Lohmühlenstraße
- im Süden durch die Seestraße
- im Westen und Norden durch die bestehende Wohnbebauung, sowie die Untertorstraße

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

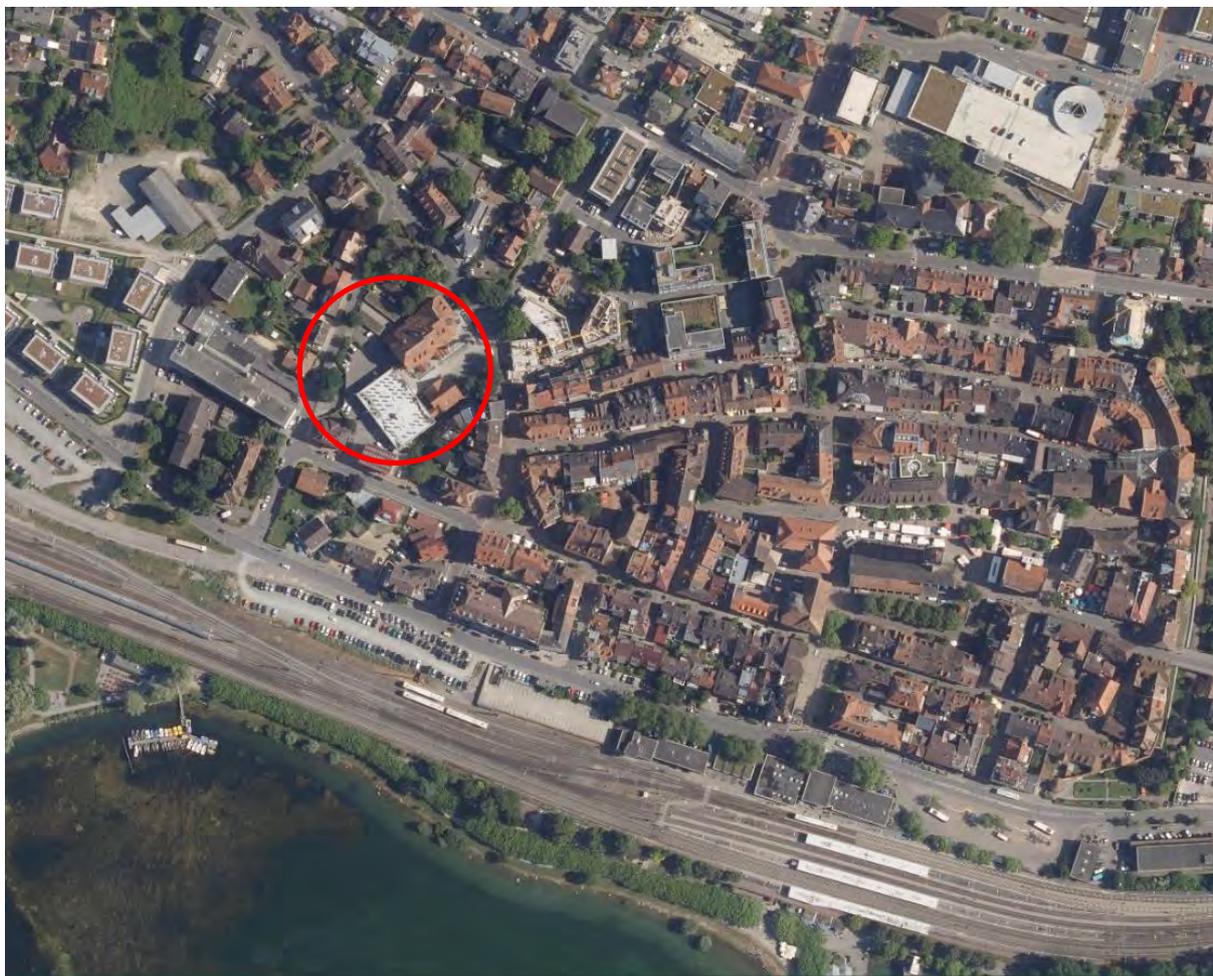


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (markiert durch roten Kreis) (Planstatt Senner / LUBW, maßstabslos).

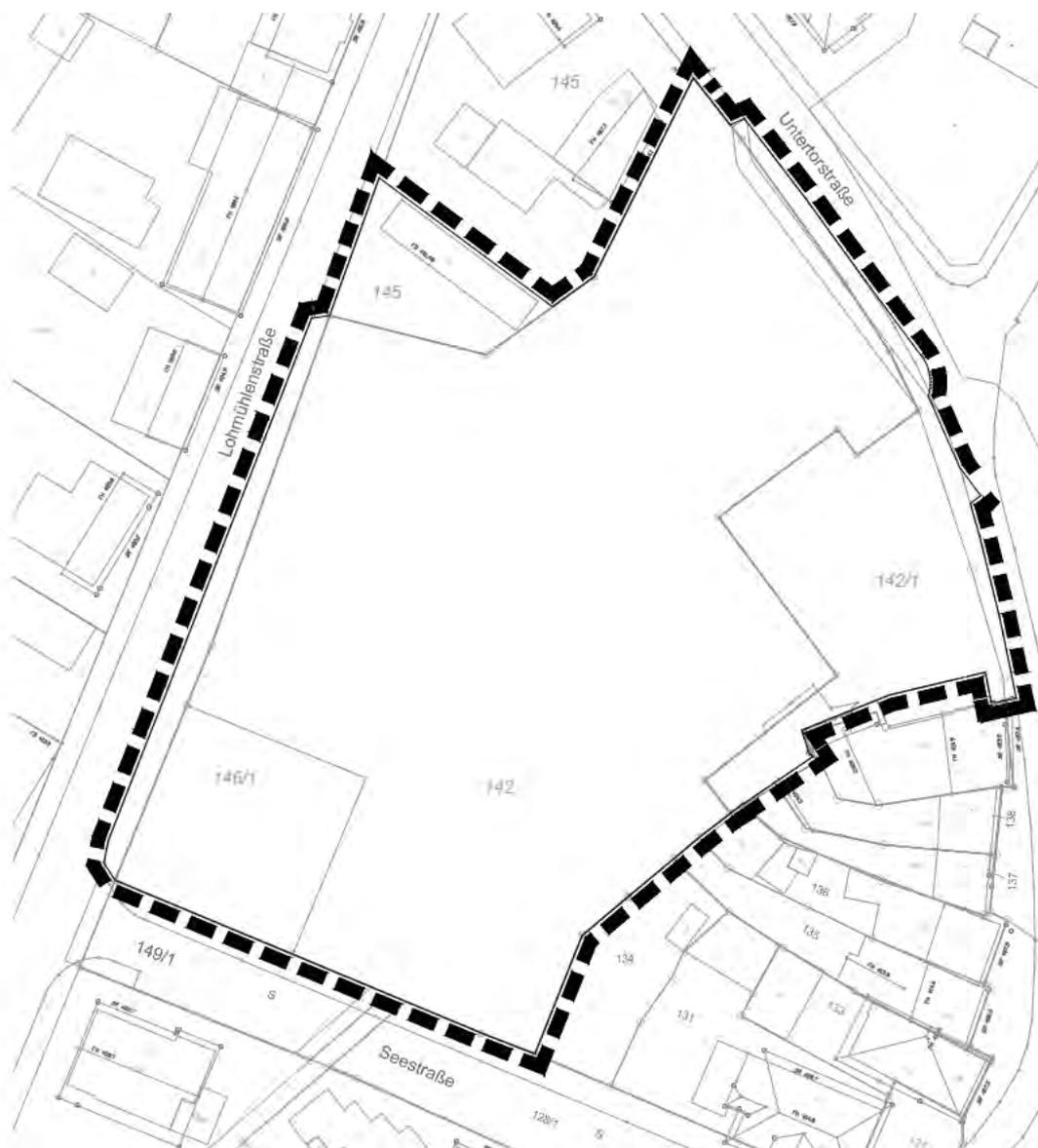


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz) (Planstatt Senner, maßstabslos).

2. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Im Jahr 2019, wurde durch die Stadt Radolfzell ein Wettbewerb für das Areal der Stadtwerke am Untertorplatz ausgelobt mit dem Ziel ein adäquates städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept für das zur Verfügung stehende Grundstück und den engeren Umgriff zu erhalten.

Im Anschluss an den Wettbewerb, hat sich die Stadt Radolfzell auf Grundlage des Wettbewerbs entschieden, die Planung der BPD Immobilienentwicklung umzusetzen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung als Wohnquartier auf dem Gelände der Stadtwerk geschaffen werden.

Das Ziel ist die Bereitstellung von innerörtlichem Wohnraum unter Berücksichtigung einer großzügigen und ökologisch wertvollen Freiraumgestaltung, der sich zusammen mit der neuen Bebauung in die Umgebung einfügt.

Städtebauliches/Architektonisches Konzept

Die Lage des Gebietes wird als neuer westlicher Eingang zur historischen Altstadt Radolfzells verstanden. Durch Positionierung der Gebäude wird eine fußläufige West-Ost-Anbindung durch das neue Stadtquartier angeboten.

Das wesentliche Konzept des Entwurfs lautet: Wir bauen die Stadt weiter.

Durch Komplexität und Gliederung, sowie Vor- und Rücksprünge der Baukörper in Kombination mit Satteldächern wird die Verbindung zur Altstadt hergestellt und weitergedacht. Wie bei der bestehenden Stadtbebauung werden eigene Identitäten der Bauten durch unterschiedlich gestaltete Fassaden geschaffen. Die Gebäudehöhen wechseln sich ab, so dass auch über die Silhouette ein Spannungsmoment entsteht und die Blickachsen zum See als hohe Qualität ausgeschöpft werden können.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BISHERIGE PLANUNGSSITUATION

Regionalplan

Die Kernstadt Radolfzell liegt im Siedlungsbereich der Entwicklungsachse Singen – Konstanz des Regionalplans 2000 Hochrhein-Bodensee. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte Ost – Landkreis Konstanz als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) Bestand dargestellt.

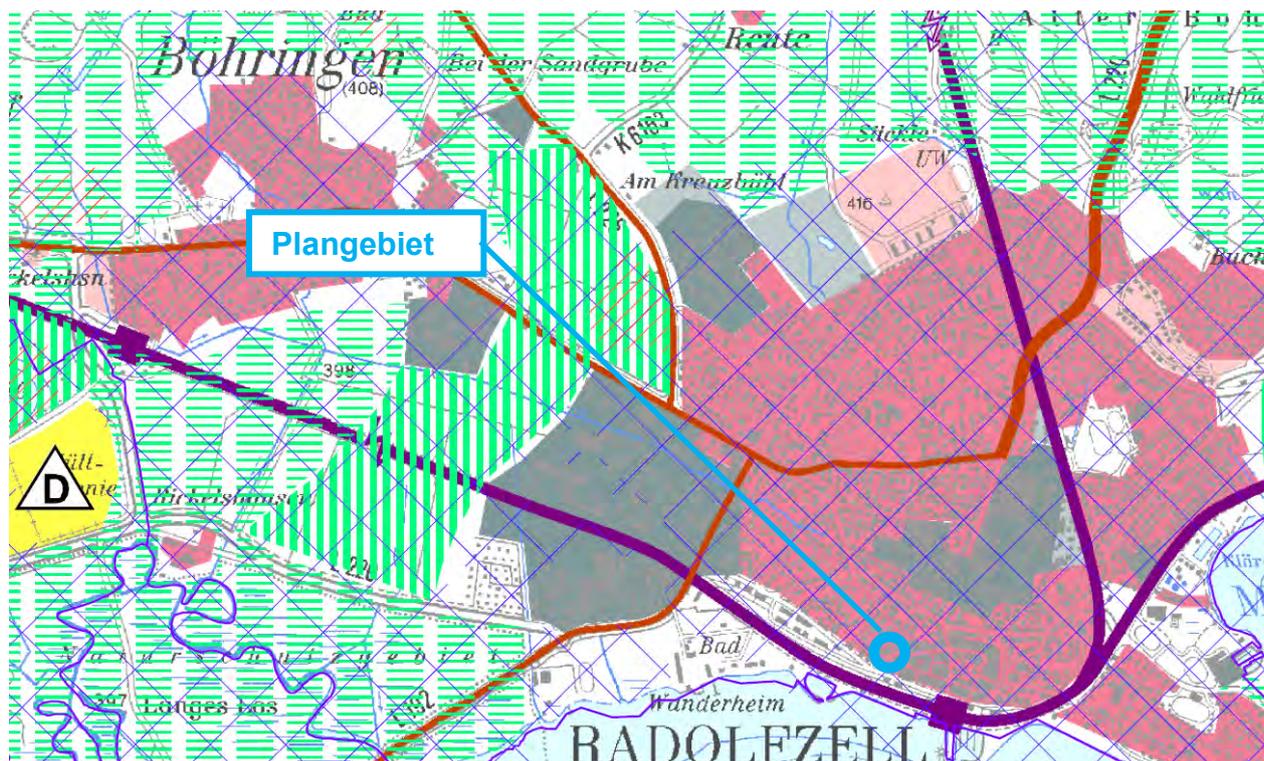


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost – Landkreis Konstanz des Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000, mit ungefährender Lage des Plangebietes (RVHB, maßstabslos).

Flächennutzungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt und es entfällt die Pflicht, dass die Fläche der Nutzung im Flächennutzungsplan entspricht.

Für die Stadt Radolfzell liegt der Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2015 vor, der am 31.05.2006 genehmigt wurde und am 13.07.2006 in Kraft getreten ist. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das zu überplanende Gebiet als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan „Untertorplatz“ soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden, um eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan muss in diesem Zusammenhang berichtigt werden.

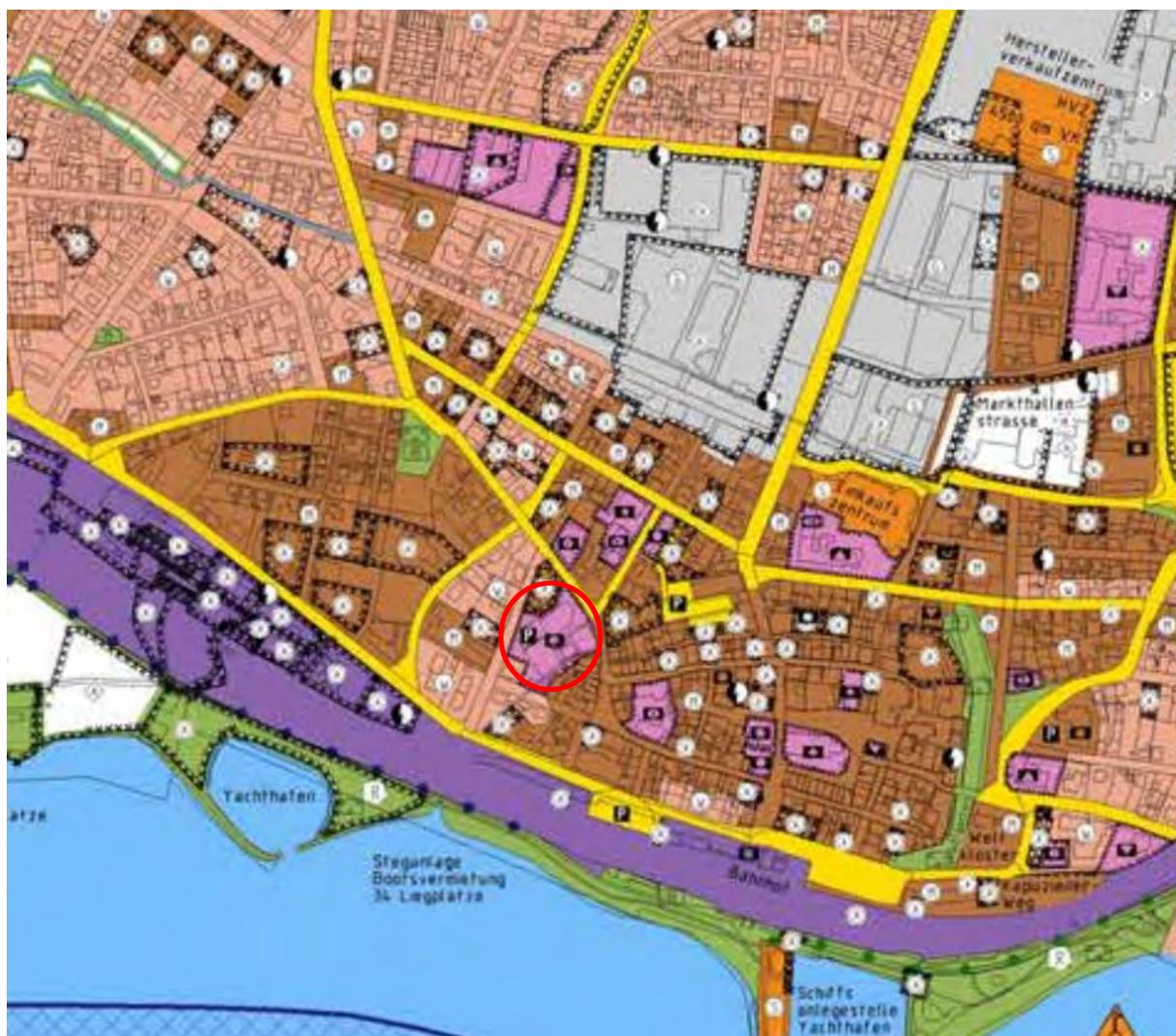


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015 mit Plangebiet (markiert durch roten Kreis) (Stadt Radolfzell, maßstabslos).

3.2 EINORDNUNG IN DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Für die Fläche des Plangebietes, liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Auch direkt angrenzend an die Fläche liegen keine Bebauungspläne vor.

3.3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich. Dies ist aus den folgenden Gründen möglich:

- Die zulässige Grundfläche liegt bei 6.700 m² und damit unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

4. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (VEP)



Abbildung 1: Erdgeschossansicht mit Freianlagen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (be/ Planstatt Senner, maßstabslos).

Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Hochbauplanung des Planungsbüros Baumschlager Eberle, sowie der zugehörige Freiflächengestaltungsplan der Planstatt Senner aus Überlingen. Aus diesen Planwerken speist sich der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

Auf Grundlage des Wettbewerbs ist es das Ziel ein autofreies durchgrüntes Quartier im Übergang zur historischen Altstadt am Untertorplatz zu schaffen. Besonders die Planung trägt besonders dem Umfeld und der städtebaulichen Dichte und Höhe der Altstadt Rechnung und nimmt diese in seiner Gestaltung mit den Satteldächern und Gebäudehöhen auf.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untertorplatz“
 Planstatt Senner



Abbildung 2: Ansicht Ost Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (be, maßstabslos).



Abbildung 3: Ansicht West Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (be, maßstabslos).

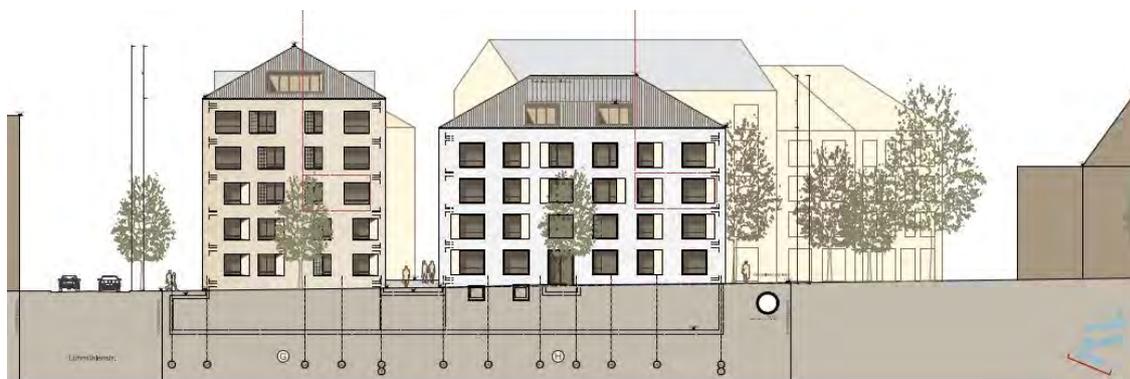


Abbildung 4: Ansicht Süd Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (be, maßstabslos).

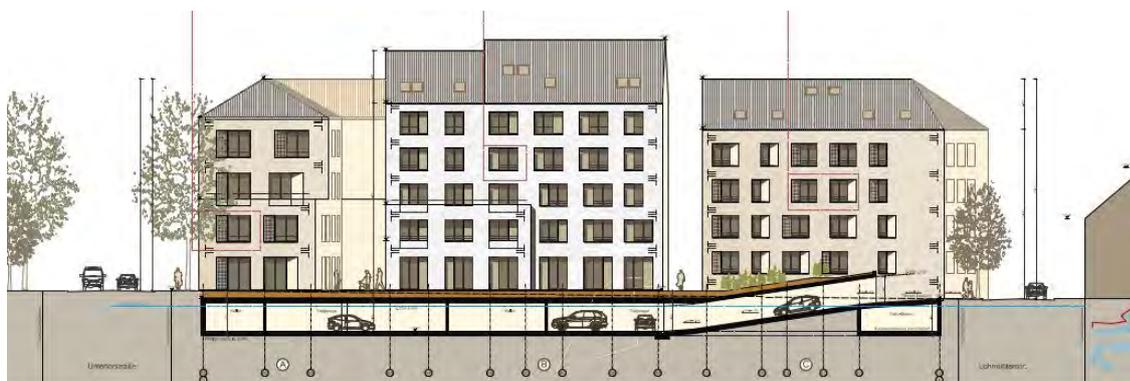


Abbildung 5: Ansicht Nord Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (be, maßstabslos).

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Der zweite Absatz (Zulässigkeit nur solcher Vorhaben im Rahmen allgemein festgesetzter Nutzungen, die im Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt sind), erfolgt aufgrund der rechtlichen Erfordernisse, formuliert in § 12 (3a) BauGB.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entsprechend dem gewünschten Gebietscharakter wurden in den textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Diese sind notwendig, um gewerbliche Nutzungen auszuschließen, die unter Umständen mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen, oder die störend oder flächenintensiv sind. Konkret sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da ein hochwertiges und sozial ausgerichtetes Wohngebiet mit Aufenthaltsqualität in den Freianlagen Ziel der Planung ist.

5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Vorgaben geregelt.

Maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Für das WA wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die sich am VEP orientiert. Eine von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung abweichende GRZ, kann aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß BauNVO liegt vor, da dieser Bebauungsplan die Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbs sicherstellt, der eine verdichtete Bauweise vorsah. Aufgrund des Mangels an Wohnbauflächen, ist es auch Ziel der Stadt auf vorhandenen Baulücken und Flächenpotenzialen verdichtet zu bauen, mit dem Ziel einer flächensparenden Entwicklung im Außenbereich. Außerdem ist es städtebaulich Ziel im Übergang der Angrenzenden Altstadt eine entsprechende bauliche Dichte zu erreichen, wie sie auch in der Altstadt vorzufinden ist. Durch diese Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen sind gewährleistet. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Hauptbaukörper, liegen mit einer GRZ von 0,49 innerhalb der festgesetzten zulässigen GRZ von 0,5.

Um das neue Quartier oberirdisch frei von Verkehr zu halten, ist gemäß der Planzeichnung eine Tiefgarage festgesetzt, welche die Fläche fast vollständig unterbaut. Für die Tiefgarage wurde deshalb festgesetzt, dass diese nicht auf die GRZ von 0,5 anzurechnen ist und diese die GRZ somit bis zu einem Maximum von 1,0 überschreiten kann.

Maximale Zahl der Vollgeschosse

Um angrenzend an die dicht bebaute historische Altstadt eine gewisse städtebauliche Dichte zu erreichen und eine sich in die Umgebung einfügende Dachlandschaft zu erhalten, sind für die Mehrfamilienhäuser unterschiedliche Vollgeschosse festgesetzt. So ist im Übergang zur sich nordöstlich direkt anschließender historischer Altstadt mit ebenfalls unterschiedlichen Gebäudehöhen und Zahlen der Vollgeschossen eine städtebaulich verträgliche und sich in die Umgebung einfügende Staffelung gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen, festgesetzt durch die maximalen Firsthöhen bei Satteldächern und der maximalen Wandhöhe für die Bereiche der Gebäude mit Flachdächern (FH und WH) über NN, ist auf Grundlage der Hochbauplanung und den damit verbundenen Höhen festgesetzt.

Als Bezugspunkte können aufgrund einer funktionierenden Hochbauplanung als Grundlage die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhen gemäß Planeintrag (Fertighöhen) (EFH) herangezogen werden.

5.4 BAUWEISE

Die Bauweise ergibt sich aus dem Wettbewerbsentwurf und der damit verbundenen Planung. Sie ist entsprechend dieser Vorgaben als abweichende Bauweise festgesetzt.

5.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen, die sich ebenfalls am Entwurf des Wettbewerbs und der Hochbauplanung des VEP ausrichten. Dies gewährleistet eine an den Erschließungsstraßen ausgerichtete Entwicklung des Plangebiets sowie die Sicherstellung des städtebaulichen Konzepts aus dem Wettbewerb. Balkone und Dachterrassen sind lediglich in zwei Bereichen der Gebäude zulässige.

5.6 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

Um bezüglich aller Nebenanlagen inklusive Abstellflächen für den Fußgängerverkehr eine geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Freiräumen gewährleisten zu können, sind in Plan und Text entsprechende Flächen festgesetzt. Die Mülllager, befinden sich innerhalb der Tiefgarage. Für die Abholung des anfallenden Mülls, sind an der Tiefgaragenzufahrt an der Lohmühlenstraße eine Müllauffstellfläche vorgesehen. Die Parkierung der Bewohner erfolgt in der festgesetzten Tiefgarage, sodass oberirdische Carports und / oder Garagen ausgeschlossen werden. Gemäß des Bodengutachtens vom 04.09.2019, ist

drückendes Wasser anzutreffen und somit die Tiefgarage abzudichten und auftriebs-
sicher als Weiße Wann umzusetzen.

5.7 VERKEHR

Das Quartier soll als autofreies Quartier den Übergang zur Altstadt mit einer Fußgängerpassage bilden. Die fußläufige Erschließung ist durch die öffentlichen und im Bebauungsplan entlang der Lohmühlenstraße und der Untertorstraße gewährleistet. Der Untertorplatz als öffentliche und zum größten Teil im Besitz der Stadt befindliche Fläche, bleibt erhalten und wird neu gestaltet. Im Bebauungsplan wird hier eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Untertorplatz“ ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Untertorplatzes, ist eine geringfügige Fläche des Untertorplatzes auf Grundlage des Wettbewerbs an den Vorhabenträger verkauft worden und dieser Bereich ist somit keine öffentliche Fläche mehr. Im Bebauungsplan, wird deshalb eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Untertorplatz“ ausgewiesen. Um die bisher im Bestand vorhandenen oberirdischen Parkplätze zu sichern, werden entlang der Untertorstraße und der Lohmühlenstraße öffentliche Parkierungsflächen ausgewiesen. Der Zufahrtsverkehr durch die Bewohner wird über die Lohmühlenstraße in die Tiefgarage abgewickelt. Im Bebauungsplan wurde hierfür die Zufahrt zur Tiefgarage an der Lohmühlenstraße aufgenommen.

5.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

Die Festsetzung, dass oberirdische Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) nicht oberirdisch zulässig sind, erfolgt aus ästhetischen Gründen.

5.9 REGENWASSERBESEITIGUNG

Insgesamt muss im Gebiet ein Volumen von ca. 92 m³ das anfallende Regenwasser zurückgehalten werden. Durch die Bebauung und Unterbauung des Quartiers mit einer Tiefgarage, kann das Regenwasser nicht versickert werden. Über im Boden auf der Tiefgarage eingebrachte Retentionsboxen, wird das entsprechende Volumen zurückgehalten und soll den Bepflanzungen im Quartier zugeführt werden. Insgesamt kann im Quartier mit der Herstellung von Retentionsboxen ein Volumen von 150 m³ zurückgehalten werden. Im Falle starker Niederschläge, wird das anfallende Regenwasser über drei Drosselschächte in das öffentliche Netz und den Regenwasserkanal in der Untertorstraße eingeleitet.

5.10 GRÜNORDNUNG (FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜN-FLÄCHEN / PFLANZGEBOTE)

Im Bebauungsplan und Vorhaben – und Erschließungsplan sind Grünflächen und Pflanzgebote für private Flächen festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Quartier gut durchgrünt und ein attraktives, sowie durchgrüntes Quartier entsteht. Zudem erfüllen die Pflanzgebote im öffentlichen Raum auch den Anspruch, den öffentlichen Raum zu gliedern und die zentrale Fußgängerachse von der Lohmühlenstraße zum Untertorplatz zu begrünen und zu gestalten, sowie die Innenhöfe als begrünte und attraktive Aufenthaltsbereiche zu entwickeln. Ein zentrales Element, das gemäß dem Vorhaben und Erschließungsplan umzusetzen ist, ist eine begrünte Wasserlauf entlang des öffentlichen Fußweges vom Untertorplatz zur Seestraße am östlichen

Rand des Plangebietes. Da der verdolte Kanal des Mühlbachs aufgrund der Tiefgarage verlegt werden muss, besteht die Möglichkeit bei der Verlegung einen Wasserlauf umzusetzen. In diesem, wird ein Teil des Wassers des Mühlbachs an die Oberfläche geholt und in einem begrünten Wasserlauf durch das Quartier geführt. Durch den Wasserlauf entsteht eine Aufwertung der öffentlichen Bereiche und die Begrünung trägt zu einer größeren Artenvielfalt im Quartier bei. Die Wasserqualität wurde im Vorfeld ebenfalls geprüft und bei der Planung und Gestaltung des Wasserlaufes berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume im Quartier, wird der vorhandene Baumbestand besonders mit den Kastanien im Bereich des Untertorplatzes gesichert. Auch tragen die bestehenden Bäume in Zeiten des Klimawandels und stärkeren Hitzeperioden zur Beschattung und Kühlung des Quartiers bei.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird eine Baufeldfreimachung (V1) festgesetzt. So können Tötungen bzw. Verletzungen von Individuen sowie erhebliche Störungen innerhalb der Brut- bzw. Laichzeit besonders oder streng geschützter Arten vermieden werden. Mit M3 werden Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag festgesetzt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bzw. der Schutz des Mutterbodens (M7), eine fachgerechte Abfallentsorgung (M10) sowie ein fachgerechter Umgang mit dem Grundwasser (M9) verhindern eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser und erhalten somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind nicht versiegelte Flächen dauerhaft zu begrünen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (M8). Zudem ist das Niederschlagswasser, wenn möglich dezentral zu versickern (M9). Diese Maßnahmen dienen der Reduzierung von Abwasserspitzen und der Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.

Die Festsetzung insektenverträglicher Beleuchtungsanlagen minimiert die Irritation und damit die Mortalität von Insekten und von ihnen angelockter Fledermäuse. Zudem wird die Lichtverschmutzung gemindert (M2).

Um Kulturdenkmale vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen, sind zufällige Funde gem. § 30 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen (M6). Auch die vorgeschriebene extensive bzw. intensive Begrünung von Carport- und Tiefgaragen-Dachflächen birgt Vorteile für die Entwässerung. So halten begrünte Dächer Niederschläge zurück, ein Großteil dieses Wassers verdunstet, der Rest fließt zeitverzögert ab. Hierdurch wird die Überschwemmungsgefahr gemindert und die Kanalisationsnetze werden entlastet. Zudem haben begrünte Dächer positive Auswirkungen auf das Kleinklima (M10).

5.11 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB

Pflanzgebote:

Die Lohmühlenstraße war bisher durch eine straßenseitige Begrünung und Baumbestand geprägt. Um auch zukünftig eine straßenseitige Begrünung mit einer Baumreihe zu erhalten und das Straßenbild attraktiv zu gestalten, sind entlang der Lohmühlenstraße Baumpflanzungen als Pflanzgebot festgesetzt.

Bestandteil des Bebauungsplanes, ist der Freiflächengestaltungsplan. Dieser regelt die Gestaltung der Freiflächen im Quartier. Der Freiflächengestaltungsplan garantiert eine attraktive Durchgrünung des Quartiers mit Aufenthaltsflächen. Die Gestaltung des Freiflächengestaltungsplanes wird deshalb als verbindlich für die Gestaltung und weitere Bepflanzung festgesetzt.

Pflanzbindungen:

Die drei Kastanien auf dem Untertorplatz, sowie die Bäume entlang der Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbargrundstück, sind prägend für das Quartier und durch Ihre Größe auch besonders erhaltenswert. Es werden deshalb entsprechend für diese Bäume Pflanzbindungen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.12 GEHRECHT

Durch die Planung entsteht ein Quartier, dass die Verbindung zwischen Lohmühlenstraße, Untertorplatz und Altstadt neu schafft und es entstehen neue Wegeverbindungen und Plätze im Quartier. Die Plätze und Verbindungen sollen als öffentliche Bereiche auch zu einer Belebung des Quartiers dienen. Es werden deshalb für die Passage zwischen Untertorplatz und Lohmühlenstraße, sowie die Wegeverbindungen und Plätze im Quartier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Das Gesamtprojekt soll in punkto Erscheinungsbild eine gewissen Einheitlichkeit aufweisen. Aus diesem Grund wird die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bezüglich Dachformen, Dachaufbauten sowie Fassadengestaltung in Orientierung am Ergebnis des Wettbewerbs und dem vorliegenden Vorhaben und Erschließungsplanes geregelt.

Um die Planung zukunftssträftig auszurichten und zunehmend unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sind auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig, sowie auf Grund der gesetzlichen Verordnungen bei Neubauten auch verpflichtend umzusetzen. In der Planung werden die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und es werden auf 75 % der für Fotovoltaik geeigneten Dachflächen PV – Anlagen installiert. Um das Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu bewahren, müssen die angebrachten PV- Anlagen, die Dachneigung aufnehmen und dürfen nicht aufgeständert werden.

6.2 WERBEANLAGEN

Die Einschränkungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass der gewünschte Charakter eines Wohngebietes gesichert wird. Die zulässige Form und Größe ermöglicht es in ausreichender Form, auf etwaige gewerbliche Nutzungen, die der Zulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung entsprechen, hinzuweisen.

6.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und der Einfriedungen soll festgelegt werden, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren.

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Atmosphäre zu schaffen, in der man sich gerne im öffentlichen Raum aufhält, wie auch zur Stärkung der Verkehrssicherheit, werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

6.4 FREILEITUNGEN

Die Regelung zu Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus ästhetischen Gründen.

6.5 ANZAHL DER STELLPLÄTZE IN DEN BAUGEBIETEN

Am Untertorplatz als ein Zugang und Übergangsbereich zur historischen Altstadt, soll ein von oberirdischem Verkehr freies Quartier entstehen. Die notwendigen Stellplätze, sollen deshalb in einer Tiefgarage untergebracht und Angebote für Carsharing ebenfalls geschaffen werden. Zusätzlich ermöglicht die gute Lage und ÖPNV Anbindung auch einen Verzicht auf ein Auto und Bewohner entscheiden sich bewusst für ein autofreies und Autoarmes Quartier. Um diesen Vorstellungen gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan auf Grundlage von § 37 (7) eine abweichende Festsetzung bezüglich der gemäß LBO § 37 (1) geforderten Anzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit getroffen. Diese begründet sich wie folgt:



Abbildung 11: Übersicht PKW-Stellplätze Untertorplatz Radolfzell (be, maßstabslos).

Auf dem bisherigen Gelände der Stadtwerke, befindet sich eine öffentliche Tiefgarage mit 80 Stellplätze. Der Erhalt und die zur Verfügungstellung der 80 öffentlichen Stellplätze war Bestandteil des Wettbewerbs und muss auch bei der Umsetzung des Vorhabens eingehalten werden. Die 80 öffentlichen Stellplätze, werden mit 70 Stellplätzen in der Tiefgarage und 10 weiteren Stellplätzen im öffentlichen Raum entlang der Lohmühlenstraße und der Untertorstraße nachgewiesen.

Neben den 80 öffentlichen Stellplätzen, die es nachzuweisen gilt, werden gemäß Landesbauverordnung Baden-Württemberg 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert. Von diesem Stellplatzschlüssel kann, aus städtebaulichen Gründen, sowie bei Vorliegen von einer guten Anbindung an den ÖPNV auch abgewichen werden. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und das Plangebiet, wurde ermittelt auf welcher Grundlage der Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen auf 0,5 Stellplätze verringert werden kann.

Das Grundstück liegt in zentraler Lage direkt am Ortskern und ist von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen umgeben. Ergänzend, liegt der Bahnhof mit überregionaler Verbindung mit 500 m fußläufig gut erreichbar. In der direkten Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des alltäglichen Bedarfs. Auch Kindergärten und schulische Einrichtungen sind fußläufig und in unmittelbarer Umgebung zu erreichen. Zusätzlich werden in der Tiefgarage und auf den Freiflächen 226 Fahrradstellplätze, sowie 4 Carsharing – Stellplätze hergestellt, die eine weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit ermöglichen.

Neben den bereits geschilderten Punkten einer guten Anbindung an den ÖPNV und dem Bereitstellen von Carsharingmöglichkeiten und einer großen Anzahl an Fahrradstellplätzen, ist eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch Aufgrund der Nachhaltigkeit und des begrenzten Platzangebotes im Quartier zu begründen. Ein höherer Stellplatzschlüssel, würde bezüglich der Tiefgarage ein weiteres Geschoss bedeuten. Hierzu müsste neben der Tatsache, dass möglicherweise stärker in den Grundwasserführenden Bereich eingegriffen wird, auch mehr Rohstoffe verbaut werden. Sollte sich zukünftig herausstellen, dass die Tiefgarage nicht komplett ausgelastet ist, da Bewohner durch die Nutzung des ÖPNV auf Ihr Auto verzichten, ist ein Rückbau der Tiefgarage, oder eine Umnutzung und Verkleinerung aufgrund der Statik und der geringen Höhen nicht möglich.

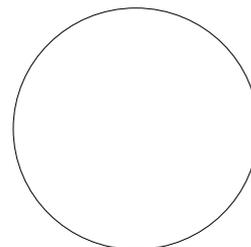
Eine genaue Aufschlüsselung der Stellplatzberechnung und des Stellplatznachweises, sowie eine Übersicht zu den Anbindungen an den ÖPNV ist den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

In Folge wird in den Örtlichen Bauvorschriften auf eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO festgesetzt.

7. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSDATEN

| | | |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| Gesamtfläche | 6.955,05 m ² | 100,0 % |
| davon: | | |
| Allgemeines Wohngebiet | 5.588,29 m ² | 81,0 % |
| Öffentliche Grünfläche | 140,75 m ² | 2,0 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.050,08 m ² | 15,0 % |
| Öffentliche Parkplätze | 141,70 m ² | 2,0 % |
| Private Verkehrsfläche | 34,58 m ² | Unter 0,01% |

Radolfzell, den ____.



.....
Simon Gröger, Oberbürgermeister

Dienstsigel

- Sicherstellung von Sach- und fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase
- Schutz der geplanten Grünflächen vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien)

M8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen (z.B. Wege)
- Empfohlene Belagsarten: Wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain

M9 Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG, § 46 WG BW)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern oder aufzufangen beispielsweise auf Tiefgaragenüberdeckung, Baumrigolen. Unter Prüfung der Belastung ist dieses Niederschlagswassers gedrosselt in den Mühlkanal abzuleiten. (s. § 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB und Nr. 16 BauGB).

M10 Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)

- Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt sammeln und einer Verwertung zuführen bzw. als Abfall entsorgen
- Ordnungsmäße Entsorgung von leeren Behältern und sonstigen Abfallresten

11. Gehrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die Passage vom Untertorplatz zur Lohmühlenstraße, sowie den Wegeverbindungen durch das Quartier, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

12. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

Die Gestaltung der Grünflächen ist im Freiflächengestaltungsplan / VEP festgesetzt und diesem zu entnehmen. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

13. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pflanzgebote:

Entlang der Lohmühlenstraße sind zwischen den Längsparkern zu pflanzende Bäume festgesetzt.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

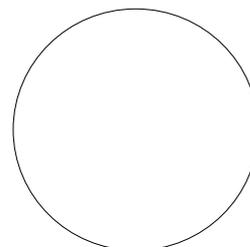
§ 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen
Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

Radolfzell, den __.__.__

.....

Simon Gröger, Oberbürgermeister



Dienstsiegel

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub fachgerecht abzutragen und auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – gemäß dem einschlägigen Regelwerk (insbesondere DIN 18915) zu lagern und wieder zu verwenden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 BodSchG, und die §§ 1 und 4 BodSchG B-W wird hingewiesen

3.2 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel, z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

3.3 UMGANG MIT GRUNDWASSER

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 Konstanz – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.4 DENKMALSCHUTZ

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. HINWEISE

3.1 BODENSCHUTZ

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub fachgerecht abzutragen und auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – gemäß dem einschlägigen Regelwerk (insbesondere DIN 18915) zu lagern und wieder zu verwenden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 BodSchG, und die §§ 1 und 4 BodSchG B-W wird hingewiesen

3.2 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel, z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

3.3 UMGANG MIT GRUNDWASSER

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 Konstanz – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.4 DENKMALSCHUTZ

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.