

STADT RADOLFZELL

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„PAKETPOSTHALLE“

VORENTWURF VOM 28.05.2009

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
NACH § 13 a BAUGB**

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081 f.).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung mit Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan, Stand.....

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen der Gebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Firsthöhe (FH max.), maximale Gebäudehöhe (GH max.), maximale Wandhöhe (WH max.), maximale Wandhöhe, Staffelgeschoss (Stg. max.).

Firsthöhe (FH max.)

Die maximale Firsthöhe wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen (gilt in Verbindung mit der Festsetzung der Dachform: Satteldach)

Gebäudehöhe (GH max.)

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika (gilt in Verbindung mit der Festsetzung der Dachform: Flachdach und Pultdach).

Wandhöhe (WH max.)

Die Wandhöhe wird zwischen der Bezugshöhe (siehe unten) und dem Schnittpunkt Außenseite Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika gemessen.

Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe ist in Meter über N.N. festgesetzt.

Staffelgeschoss (Stg. max.)

Oberhalb der maximalen Wandhöhe (WH max.) ist ein Staffelgeschoß zulässig, das allseits mindestens 1,75 m zurückspringt und nicht mehr als 3,00 m hoch (Wandhöhe StG) ist.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 4,0 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 8,0 m hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

A3

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

o: offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

A4

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen können neben dem im Planteil gekennzeichneten Bereich auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die zuständige Baurechtsbehörde gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung /Dachdeckung

Dächer bis 15° Neigung sind mit Ausnahme von Dachterrassen und Glasdächern mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das eingetragene Leitungsrecht LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekommunikationsversorger zu belasten.

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Radolfzell und der Versorgungsträger zu belasten. In seinem Bereich besteht ein Regenwasserkanal, der zur Entwässerung des Stadtgebietes dient.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A7.1 Pflanzbindung

Einzelbäume *Darstellung im Plan folgt*

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

A7.2 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht überbauten oder für Wege und Zufahrten benötigten privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch im Bereich von Tiefgaragen.

Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.
Ein geschützter Wurzelbereich von 4 qm Fläche muss gewährleistet sein.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung, Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade, bis zu einer Fläche von jeweils 2 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedigungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

C HINWEISE

C1 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes befinden sich das Kulturdenkmal "Obertorstraße 10" und ein Brunnen, der ebenfalls als KD bewertet wird.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück Obertorstraße 10, Flst.-Nr. 152/1, im Geltungsbereich der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage "Altstadtkern".

C2 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

C3 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB | ..... |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | ..... |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB | ..... |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | ..... |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW | ..... |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW | ..... |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Radolfzell, den | ..... |
| Dr. Jörg Schmidt Oberbürgermeister | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | ..... |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | ..... |
| Radolfzell, den | |
| | |
| Dr. Jörg Schmidt Oberbürgermeister | Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf Freier Architekt BDA und Stadtplaner Planverfasser |

ANHANG

Pflanzliste

folgt