

## **GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE**

### **Bebauungsvorschriften**

#### **zum Bebauungsplan Kirchental „Kreisel Nord“, Ortsteil Güttingen**

##### **I Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I Nr. 17 vom 15.04.2011 S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)

Es werden in Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) folgende textliche Festsetzungen (Teil B) getroffen:

##### **II Textliche Festsetzungen (Teil B)**

###### **Planungsrechtliche Festsetzung**

###### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 -21 BauNVO)**

###### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 -15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 – 5 (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 BauNVO)

###### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)**

###### **1.2.1 Grundflächenzahl (§16 (2) Nr. 1) BauNVO**

Siehe Planeintrag.

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu 50% überschritten werden.( § 19 (4) BauNVO)

###### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)**

Siehe Planeintrag

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

Siehe Planeintrag

Als unterer Bezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO) wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) über Normalnull (NN) festgesetzt. Als

oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird die Oberkante des Firstziegels festgesetzt.

**2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

**2.1. Bauweise (§22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag

**2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Siehe Planeintrag

**2.3 Stellung baulicher Anlagen**

Siehe Planeintrag

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firststrichtungspfeile maßgebend.

**3 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Siehe Planeintrag

In Teilbereichen besteht ein Zufahrtsverbot.

**4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Siehe Planeintrag

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,60 cm über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

**5. Umweltschützende Festsetzungen – Grünordnerische Festsetzungen**

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

Zur Verringerung der Flächenversiegelung ist die Befestigung von privaten Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind im Bereich der privaten Zufahrten, Vorplätze und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

**Hinweis**

Es darf kein Sickerwasser in den Straßenkörper der L220 gelangen. Da keine Informationen über die Sickerfähigkeit des Bodens vorliegen, dürfen Sickeranlagen dürfen nur mit Zustimmung des Landratsamtes, Amt für Nahverkehr- und Straßen- angelegt werden.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.  
(ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“)

## **5.2 Pflanzgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Dachbegrünungen ( § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Als Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen für den Wegfall des Weidegebüsches ist aus artenschutzrechtlichen Gründen pro neuem, privatem Grundstück ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (Anhang 1) zu pflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.  
Koniferen sind nicht zulässig.

Alle Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft fachgerecht zu Unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Carports und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung > 8 cm zu begrünen.

Zäune müssen bis zur Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

## **5.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Siehe Planeintrag

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten. Zum Schutz sind während der Bauphase ggf. Maßnahmen entsprechend DIN 18920 durchzuführen.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell zu beachten.

## **III sonstige getroffene Festsetzungen**

### **Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB**

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt.

## **Hinweise**

### **Bodenschutz**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene

Deponie zu bringen. Während der Bauphase ist darauf zu achten dass keine wassergefährdenden Stoffe (OL, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

### **Denkmalschutz**

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Erschließungsarbeiten, bodenkundliche Schürfe, Oberbodenabtrag und Aushub) ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Auch im weiteren Bauverlauf sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz etwaige 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. Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung zu berücksichtigen.

### **Abwassertechnik**

Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Konstanz, - Untere Wasserbehörde- abzustimmen. Entsprechende Planungsunterlagen sind vorzulegen

Radolfzell, den  
19.04.2017

Dezernat III  
Stadtplanung und Baurecht  
Abteilung Stadtplanung – Na  
Thomas Nöken, stellv. Dezernatsleiter

Martin Staab  
Oberbürgermeister