

## A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entp. § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf deutsches Normalnull.

### 3 Verwendung offener Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zufahrts-, Parkierungsflächen und Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag, auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterterrassen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster.

## B Ergänzende Hinweise

### 1 Grundflächen

Für Grundflächen gelten die Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO.

### 2 Stellplätze

Zur Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgt der Hinweis auf die Stellplatzverpflichtung für den Ortsteil Markelfingen. Die Satzung kann bei der zuständigen städtischen Dienststelle (Abteilung Baurecht, Höllstraße 6) eingesehen werden.

### 3 Archäologische Bodenfunde

Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag modernen Auffüllschichten 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 (Dienststz 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. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag von Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienststz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Kreisarchäologen (Dr. Jürgen Hald, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Erschließungsarbeiten, bodenkundliche Schürfe, Oberbodenabtrag und Aushub) ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Im gesamten 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. 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 (s. o.) 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.

### 4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Die eventuelle Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Fledermausommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Vor einem eventuellen Abbruch / Umbau von Gebäuden sind diese rechtzeitig (im Sommerhalbjahr vor dem Abriss) auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

### 5 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### 6 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.

### 7 Pflanzgebot für Bäume und Hecken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens mit einem mittel- oder großkronigen Baum je 400 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang). Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Befestigung mittels Zweiflock, Anbringung von Verbissschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Als Ersatz für das mit der Planänderung aufgehobene Erhaltungsgebot der Hecke an der westlichen Flurstücksgrenze ist an der östlichen Flurstücksgrenze entweder die bestehende Thujahecke zu erhalten oder eine neue Hecke zu pflanzen. Die Neupflanzung hat im Verhältnis 1:1 zur entfernten Hecke zu erfolgen. Sie kann als geschnittene Hecke oder als freiwachsende Hecke ausgeführt werden. Es gelten dabei die Pflanzlisten der Umweltanalyse (Begründung). Pflanzung von standortheimischen Sträuchern. Qualität: Str. 100 - 150 cm oB, autochtones Pflanzmaterial, Pflanzabstand 1,5 m; Ersatz bei Ausfall.

### 8 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

### 9 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, gelbe LED-Leuchten. Lichttemperatur 3000 K oder vergleichbar) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich, sind Bewegungsmelder zu verwenden.

### 10 Grundstückszu- und Ausfahrten

Etwas neu anzulegende Grundstückszu- und Ausfahrten sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung frei zu halten, um ein Sichtdreieck zu ermöglichen, welches den Anforderungen gemäß RAS 06 für Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h genügt.

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)  
Bauweise  
Dachform | DN=Dachneigung  
FH=Firsthöhe

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

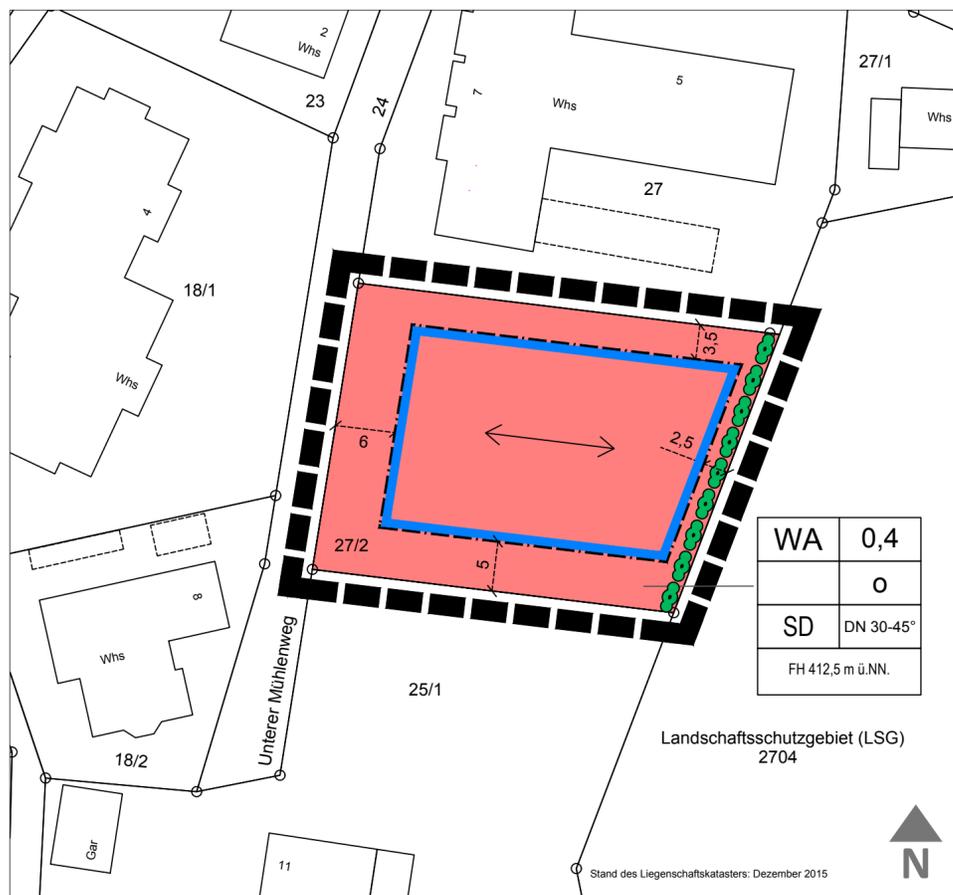
Erhaltung: Sträucher

### 15. Sonstige Planzeichen

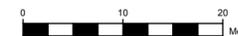
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

### 16. Anforderungen an die Gestaltung

16.2 Firstrichtung



Planzeichnerische Festsetzungen M 1:500



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsvermerk

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen vom Gemeinderat am 31.01.2017. Ortsüblich bekannt gemacht durch Abdruck im Amtsblatt "hallo Radolfzell", Nr. XX, am XX.XX.2017.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Nöken

### Vermerk über den Beschluss zur Auslegung

Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat am 31.01.2017 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Nöken

### Unterrichtung der Behörden über die Auslegung

Unterrichtung der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung durch Schreiben vom XX.XX.2017.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Nöken

### Auslegungsvermerk

Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich im Dienstgebäude Güttinger Straße 3 ausgelegt vom XX.XX.2017 bis zum XX.XX.2017 aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt "hallo Radolfzell", Nr. XX am XX.XX.2017.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Nöken  
stellv. Dezernatsleiter | Umwelt, Planen, Bauen

### Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Radolfzell hat am XX.XX.2017 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft, über sie entschieden und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Staab

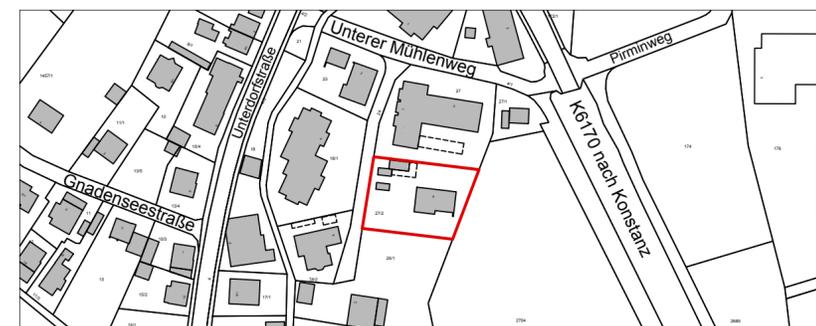
### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung der vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Staab

Die Satzung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am XX.XX.2017 rechtsverbindlich.

Radolfzell, den XX.XX.2017 gez. Staab  
Oberbürgermeister



Übersichtskarte M 1:2000

## Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee



### Ortsteil Markelfingen

### Bebauungsplan der Innenentwicklung Unterdorf 2. Änderung

Aktenzeichen 621.414:015.02

Maßstab 1:500

Datum 10.04.2017

Änderung

Gezeichnet jo

Geprüft noe

Änderung

Blatt 1 | 1

Blattgröße DIN A2

Änderung

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht  
Abteilung Stadtplanung  
Güttinger Strasse 3 | 78315 Radolfzell

Änderung

Änderung