

GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

METTNAU, GEMARKUNG RADOLFZELL

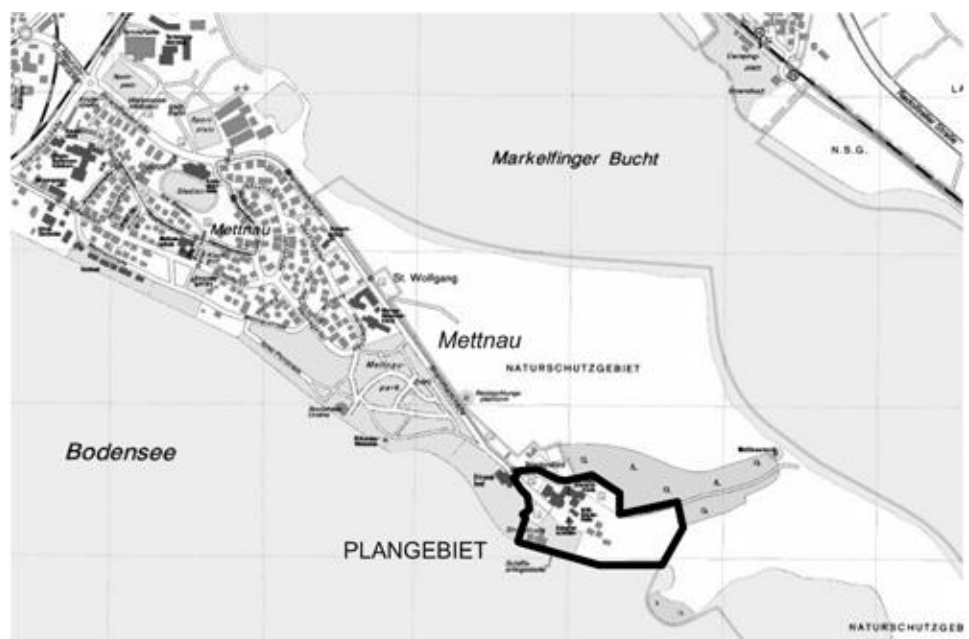
BEBAUUNGSPLAN
„HERMANN - ALBRECHT - KLINIK“

HINWEIS:
die Änderungen ggü. dem Stand 30.04.2019
sind markiert:
~~XXXXXXX~~ entfallen / ersetzt
XXXXXXX neu eingefügt / geändert

TEXTTEIL

STAND: 30.04.2019

PLANSTAND: GEÄNDERTER ENTWURF 23.09.2019



Textteil zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung d. Bekanntmach. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

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

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO:

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kureinrichtungen“:

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Gesundheit dienen oder diese Funktion ergänzen,
z.B.:

- Einrichtungen zur Therapie, Rehabilitation und Behandlung
- Gästehäuser
- Sportanlagen
- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tagungseinrichtungen
- Versorgungseinrichtungen
- Erschließungs- und Stellplatzanlagen

Zulässig sind, wenn sie den unter oben genannten Nutzungen untergeordnet sind:

- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- und Dienstpersonal
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Arztpraxen und Räume für freie Berufe u. Dienstleistungsunternehmen der Gesundheitspflege

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundfläche:

Als maßgebliche Grundstücksfläche gilt die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplans als SO festgesetzten Fläche. (ANMERKUNG: ca. 35.390 qm)

Im SO ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, incl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie der Straßen und GRZ-relevanten Wegeflächen. (ANMERKUNG: ca. 35.390 qm x 0,8 = ca. 28.312 qm)

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Oberkanten (OK max.) über NN dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend ist die oberste Dachbegrenzungskante.

2.3 Höhe baulicher Anlagen und Längenbegrenzung im „Bereich überbaubare Grundstücksfläche mit besonderen Höhenfestsetzungen“:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist durch Planeinschrieb eine Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche als „*Bereich überbaubare Grundstücksfläche mit besonderen Höhenfestsetzungen*“ (Fläche ca. 11.700 qm) festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche darf die Grundfläche von allen Gebäuden, einschließlich Gebäuden unter der Geländeoberfläche, maximal 9.000 qm betragen.

Innerhalb dieser Fläche gelten maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen in Abhängigkeit zu deren Grundfläche:

- Höhe bis max. 409,0 ü.NN zulässig auf max. Grundfläche 9.000 qm.
- Höhe > 409,0 bis <= 412,0 ü.NN zulässig auf max. Grundfläche ~~6.000~~ 6.500 qm.
- Höhe > 412,0 bis <= 415,0 ü.NN zulässig auf max. Grundfläche ~~3.500~~ 4.000 qm .
- ~~— Höhe > 415,0 bis <= 418,0 ü.NN zulässig auf max. Grundfläche 1.000 qm, nur innerhalb des abgegrenzten Bereichs mit zulässiger Höhe max. 418,0 ü.NN.~~

Für Gebäude / Gebäudeteile mit einer Höhe von über 412,0 ü.NN gilt innerhalb dieser Fläche eine Längenbegrenzung von maximal 40 m in Richtung Nordwest - Südost, d.h. parallel zum Bodenseeufer im Sinne einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Zwischen benachbarten Gebäuden / Gebäudeteilen mit einer Höhe von über 412,0 ü.NN ist in dieser Richtung ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

Dachaufbauten auf Flachdächern, wie z.B. Lichtkuppeln, Klimageräte, Lüfter, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Solarenergienutzung sowie sonstige, zur Nutzung der Gebäude notwendige, technische Anlagen und Absturzsicherungen von Dachterrassen dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um bis zu 2 m in der Höhe überschreiten.

Dachaufbauten Anlagen zur Solarenergienutzung auf Flachdächern auf Flachdächern sind vom äußeren Dachrand mindestens um das Maß der Mehrhöhe gegenüber der Oberkante Attika abzurücken.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

HINWEISE:

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschneidet sich im nördlichen Planbereich an zwei Stellen geringfügig mit der Linie des 30 m- Waldabstands. Eine Bebauung ist hier nur in Abstimmung und mit Einverständnis mit dem Kreisforstamt zulässig.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschneidet sich im Bereich des Strandcafés mit dem Gewässerrandstreifen. Die relevanten Bestimmungen von Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz sind zu beachten. Relevante Bau-/ Umbaumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Landratsamt frühzeitig abzustimmen.

Beim denkmalgeschützten Scheffelschlösschen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

2.5 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: keine Längenbegrenzung.

Innerhalb der als „*Bereich überbaubare Grundstücksfläche mit besonderen Höhenfestsetzungen*“ festgesetzten überbaubaren Fläche gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Länge von Gebäuden / Gebäudeteilen mit einer Höhe von über 412,0 ü.NN ist in Richtung Nordwest - Südost (d.h. parallel zum Bodenseeufer) auf maximal 40 m begrenzt. Zueinander haben diese Gebäude / Gebäudeteilen in Richtung Nordwest einen seitlichen Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

3. Flächen für Nebenanlagen und KFZ - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Den zulässigen Nutzungen dienende Nebenanlagen und der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsfläche unmittelbar östlich des Restaurant Strandcafé sind keine Nebengebäude zulässig.

KFZ - Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen:

Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB i.V. m. BNatSchG)

ANMERKUNG: jeweils kursiv in Klammern ist die Bezifferung Vermeidungs (V) - und Minimierungsmaßnahmen (M) aus dem Umweltbericht genannt.

5.1 Unzulässigkeit von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall (V 2)

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind mit Ausnahmen von untergeordneten Bauteilen (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) nicht zulässig.

5.2 Kontrolle von Gebäuden vor Abriss (V 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Gebäude sind vor Abriss, Teilabriss oder Umbau der Fassade im Sommerhalbjahr vor der Baumaßnahme auf Fledermausquartiere oder Brutnester von gebäudebrütenden Vogelarten durch einen Fachgutachter hin zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren / Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Brutzeit / Aktivitätsphase (März bis September) der Fledermäuse in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden und die Brutplätze / Quartiere durch geeignete Maßnahmen unzugänglich gemacht werden.

5.3 Kontrolle von Bäumen vor Rodung und Fällung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V 4, V 5)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Alle Bäume sind vor Fällarbeiten durch einen Fachgutachter auf vorkommende Fledermausquartiere zu begutachten. Sollten Tiere bei der Kontrolle gefunden werden, sind diese an geeignete Stellen umzusiedeln. Da es sich zum überwiegenden Teil um wandernde Tiere mit maximaler Quartierbelegung im März bis Mai und August bis Oktober handelt, ist eine Kontrolle auch im Winter notwendig. Zu fällende alte Bäume sind auf Vorkommen von streng geschützten xylobionten Käfern zu prüfen.

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar) auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist oder wenn dies aus Gründen des Fledermausschutzes notwendig ist.

Die Rodung des Schlafbaumes der Waldohreule (Baumschutzsatzung Baum Nr. BL 07748, siehe Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) muss zwischen dem 01.09. und dem 15.10. erfolgen.

5.4 Gehölzschutz während der Bautätigkeit (V 7)

Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten.

5.5 Vermeidung von Transparenzsituationen (V 9)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge mit beidseitiger Ausstattung mit Glasscheiben (= Transparenzsituation, Durchsicht des Ganges)), „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons) sind ~~zu vermeiden~~ unzulässig. Auch unzulässig sind schräg, d. h. nicht senkrecht eingebaute Glasscheiben.

5.6 Vermeidung v. großflächig spiegelnden Glasscheiben (V 10)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Großflächig spiegelnde Glasscheiben, die durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren, sind zu vermeiden.

Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zur Risikoreduzierung einzubauen. (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.).

An an den Park angrenzenden Ostfassaden von neuen Gebäuden oder Anbauten sowie im Baufenster „Gärtnerei/Werkstatt“ sind große Glasfassaden nicht zulässig.

5.7 Ausführung von PKW-Stellplätzen und Fußwegen (M 2)

PKW-Stellplätze und Fußwege sind unter Verwendung offenporiger Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen, oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern. Ausnahmen für Behindertenstellplätze und zur Herstellung barrierefreier Anlagen können zugelassen werden.

5.8 Versickerung von Regenwasser (M 3)

Das Regenwasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen ist im Bereich der unbefestigten Freiflächen über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder in den Bodensee einzuleiten.

5.9 Außenbeleuchtung, Verwendung insektenschonender Beleuchtung / Vermeidung der Zunahme von Fremdlicht durch Außenbeleuchtung (M 4)

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Es sind insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (gelbe LED-Leuchten); vorzugsweise sind Pollerleuchten zu installieren. Wo möglich, sind unter Berücksichtigung der Sicherheit Bewegungsmelder zu installieren. Leuchtkörper sind vollständig einzukoffern.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, und mit Beginn der Baumaßnahmen des Bauabschnitts 1 B, (Errichtung des Bauvorhabens zur Verlagerung der Kurparkklinik) zu beginnen:

- Ersatz aller bestehender Leuchtkörper durch LED,
- Ersatz von Kugelleuchten und andere Leuchtmasten durch Pollerleuchten (wo möglich),
- strenge Ausrichtung der Beleuchtung nach unten auf die tatsächlich beleuchtungswürdigen Fußgänger- und Verkehrsflächen,
- Prüfung, wo auf Beleuchtung verzichtet werden kann, dort Leuchtkörper entfernen,
- wo möglich sind Bewegungsmelder installieren,
- die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß reduzieren.

Die Installation von Flutlichtstrahlern und Fassadenbeleuchtungen ist unzulässig.

Insgesamt ist dafür Sorge zu tragen, dass die Beleuchtungsintensität durch Außenbeleuchtung im Plangebiet gegenüber der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Intensität nicht zunimmt (z.B. durch Umrüstung bestehender Lichtquellen im Außenbereich nach den o.g. Kriterien). Eine Zunahme von Fremdlicht durch Außenbeleuchtung ist insbesondere im angrenzenden Naturschutzgebiet und an der offenen Seefläche zu vermeiden. Eine Ausrichtung von Lampen auf die angrenzenden Freiflächen (Naturschutzgebiet) und auf die Wasseroberfläche des Bodensees ist unzulässig.

5.10 Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (M 10)

Es sind 10 Nistkästen für Star, und 10 Nistkästen für kleinere Höhlenbrüter (z.B. Feldsperling/ Meise) anzubringen. (z.B. Star Typ 3SV, Feldsperling z.B. Typ 1 MR.) Die Kästen sind unter Anleitung eines Fachgutachters an geeigneten Stellen aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

Die Nistkästen sind innerhalb 1 Jahres nach Satzungsbeschluss anzubringen.

5.11 Anbringen von Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (M 11)

Es sind 10 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen (z.B. Halbhöhle 2H oder Halbhöhle 2HW.) Die Kästen sind unter Anleitung eines Fachgutachters an geeigneten Stellen aufzuhängen, dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

Die Nistkästen sind innerhalb 1 Jahres nach Satzungsbeschluss anzubringen.

5.12 Maßnahmen bei der Fassadengestaltung (M 12)

Bei der Fassadengestaltung neuer Gebäude sind die Belange des Landschaftsbildes und des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die Fassadenstrukturen sind landschaftsgerecht unter Verwendung entsprechender Materialien und einer zurückhaltenden Farbgebung auszubilden und zu gestalten.

Eine Fassadenbegrünung ist wo möglich umzusetzen.

6. Anpflanzen u. Erhaltung v. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

ANMERKUNG: jeweils kursiv in Klammern ist die Bezifferung Vermeidungs (V) - und Minimierungsmaßnahmen (M) aus dem Umweltbericht genannt.

6.1 Pfb 1 Erhalt Grün- / Parkfläche (V 8)

Die parkartige Struktur im Bestand mit alten, höhlenreichen Bäumen und nahezu fehlendem Unterwuchs ist zu erhalten.

Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

Bei Abgang von Pappeln ist ein Ersatz durch Pflanzung von Stiel-Eichen herzustellen. Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

An folgenden Bäumen ist der Efeubewuchs in voluminöser Form zu erhalten, da diese potenziell als Schlafbäume für die Waldohreule dienen können: BL 07706, BL07689, BL07659 und außerhalb des Geltungsbereiches BL 07643, BL 07630 (Nummerierung gem. Baumkataster, siehe Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht).

Eine Bebauung innerhalb der Grünfläche ist nicht zulässig. Eine Entsiegelung von Flächen ist uneingeschränkt möglich.

Der Ausbau der vorhandenen Wege und die Anlage von neuen Wegen ist nur unter der Maßgabe zulässig, dass der vorhandene Baumbestand vollumfänglich erhalten bleibt, und dass vorhandene versiegelte Flächen in entsprechendem Umfang zurückgebaut werden.

Der Umfang der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Versiegelung innerhalb der Grünfläche darf nicht vergrößert werden.

Die Anlage von neuen Zugangswegen in sensible Bereiche des Naturschutzgebietes hinein, sowie die Anlage von neuen Einstiegen in den Bodensee sind nicht zulässig.

6.2 Pfb 2 Erhalt von Bäumen und Bepflanzungen – Pflanzbindung (V 6, V 7)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Bei Durchführung der Bauarbeiten sind die anerkannten Regeln der Technik zum Schutz von Bäumen zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Sollten sich in der weiteren Planung Änderungen in der Stellung der Gebäude, Anlage / Ausrichtung der Nebenanlagen und der Verkehrsflächen ergeben, ist anhand des Bestandsplans (1635/1 und der Baumliste in Anhang I des Umweltberichtes) zu prüfen, ob der Erhalt weiterer Bäume möglich ist. Dies gilt insbesondere für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten, erhaltenswerte Bäume.

6.3 Kennzeichnung erhaltenswerter Bäume

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind „erhaltenswerte“ Bäume gekennzeichnet, deren Erhalt im Rahmen der Projektplanungen dringend geprüft werden sollte. Bei Verlust ist innerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereichs Ersatz zu pflanzen.

6.4 Pfg 1 Pflanzung von Bäumen (M 8)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Pflanzinseln / Baum beträgt 10 m². Der Standort kann um bis zu 5 m vom Planeintrag abweichen. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und zu pflegen. Die anerkannten Regeln der Technik für Baumpflanzungen sind anzuwenden. Zu verwenden ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, zertifizierte Pflanzware. Ein Zertifikat über den Herkunftsnachweis ist bei Lieferung der Ware vorzulegen.

Pfg 1a Pflanzung von Stiel-Eichen (V11)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten an der Grenze zum Strandbad sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Pflanzqualität gemäß Pflanzliste. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baum beträgt 10 m². Die anerkannten Regeln der Technik für Baumpflanzungen sind anzuwenden. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und zu pflegen. Zu verwenden ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, zertifizierte Pflanzware. Ein Zertifikat über den Herkunftsnachweis ist bei Lieferung der Ware vorzulegen.

Die Pflanzung ist bis Ende des Jahres 2020 umzusetzen.

6.5 Pfg 2 Pflanzung von standortheimischen freiwachsenden Hecken zur Abgrenzung der Stellplatzflächen zum Strandbad (M 6)

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Bei Ausfall und Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen; Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste. Zu verwenden ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, zertifizierte Pflanzware. Ein Zertifikat über den Herkunftsnachweis ist bei Lieferung der Ware vorzulegen.

Pfg 2a Pflanzung von Hainbuchenschnitthecken zur Abgrenzung von Stellplatzflächen (M 6a)

Wie Pfg 2, aber: die Lagedarstellung im Planteil ist schematisch. Zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln sind Hainbuchenschnitthecken. Die Hecken sind entlang der tatsächlichen Rändern der Stellplatzflächen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und zu pflegen.

6.6 Pfg 3 Pflanzung von Laubbäumen im Bereich von Sammelstellplatzflächen (M 7)

Im Bereich von neu angelegten Sammelstellplätzen ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung je 8 Stellplätze zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Pflanzinseln / Baum beträgt 10 m². Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und zu pflegen. Die anerkannten Regeln der Technik für Baumpflanzungen sind anzuwenden. Zu verwenden ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, zertifizierte Pflanzware. Ein Zertifikat über den Herkunftsnachweis ist bei Lieferung der Ware vorzulegen.

Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Stellplätze umzusetzen.

6.7 Pfg 6 Allgemeines Pflanzgebot: Begrünung der Grünflächen im Sondergebiet (M 9)

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Dabei sind heimische Gehölze und Stauden zu verwenden oder blütenreiche Wiesenmischungen auszubringen. Zu verwenden ist gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 6.1, zertifizierte Pflanzware. Ein Zertifikat über den Herkunftsnachweis ist bei Lieferung der Ware vorzulegen. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans zu den jeweiligen Bauabschnitten wird empfohlen.

6.8 Pfg 7 Dachbegrünung (M 5)

Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° mit einer Fläche über 20 qm sind mit Ausnahme der z.B. für Dachterrassen, Verkehrsflächen, Dachüberstände oder technische Dachaufbauten genutzten Bereiche mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebiets (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

7.1 Maßnahmen über Festsetzungen unter Ziff. 5 und 6

Die festgesetzten Neupflanzungen im Plangebiet werden bei der Bilanzierung des Planzustands berücksichtigt. Die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in der Eingriffs-Kompensation berücksichtigt.

7.2 Rückbau versiegelter und teilversiegelter Flächen innerhalb des Parkgeländes

Nicht mehr benötigte versiegelte Sportflächen sind zur Grünfläche zurückzubauen. Der Belag ist einschließlich Unterbau zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Bodenlockerung ist durchzuführen, anschließend die Andeckung mit Oberboden. Dafür sollte möglichst der bei Neubaumaßnahmen anfallende Oberboden verwendet werden. Anschließend Ansaat oder Bepflanzung der Flächen mit autochthonen Gehölzen (gebietseigen, Gehölze Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, Ansaaten Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland).

8. Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebiets (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

Eine Kompensation aller erheblichen naturschutzrechtlichen Eingriffe nach § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht möglich, daher sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Die Kompensationsmaßnahmen werden aus dem gesamtgemerkungswerten Ökokonto der Stadt Radolfzell entnommen.

Als Kompensation werden nachfolgendgelistete Waldrefugien ausgewiesen. Waldrefugien sind auf Dauer eingerichtete Waldflächen, die ihrer Entwicklung bis zum Zerfall überlassen werden. Ab dem Zeitpunkt ihrer Ausweisung sind forstliche Eingriffe zu unterlassen (Nutzungsverzicht aus ökologischen Gründen). Ausgeschlossen sind damit neben einer Holzernte auch Pflegeeingriffe zur ökonomischen Wertsteigerung bzw. die Anlage von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Rückegassen, etc.). Die Erhebungsbögen mit ausführlicher Maßnahmenbeschreibung befinden sich im Anhang VII des Umweltberichtes.

Waldrefugium Maßnahme Nr. 68

Gemarkung: Liggeringen
 Distrikt: Hohreute
 Abteilung: Schottenhölzle
 Flst.Nr. Teilbereiche von Flst. Nr. 237, 462 und 1780
 Fläche: 13.073 m² (10.853 + 2.220)

Waldrefugium Maßnahme Nr. 69 (ANMERKUNG: Erhebungsbogen mit mehreren Refugien. Die Nummer 69 ist an allen relevanten Stellen gelb markiert !)

Gemarkung: Stahringen
 Distrikt: Magenrain
 Abteilung: Magenrain
 Flst.Nr. Teil von Flst. 1190, 1190/1, 1204/1, 1211/1
 Fläche: 13.372 m²

Waldrefugium Maßnahme Nr. 79

Gemarkung: Güttingen
 Distrikt: Durchenberg
 Abteilung: Kohlmühle

Flst.Nr. 781 + 723 (Teilflächen)
Fläche 16.548 m²

Waldrefugium Maßnahme Nr. 82

Gemarkung: Güttingen + Liggingen
Distrikt: Bord
Abteilung: Bordreuten
Flst.Nr. 348/1 (Güttingen) 587 und 696 (Liggingen)
Fläche 11.560 m²

9. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Festsetzung der mit gr / fr zu belastenden Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist schematisch. Die exakte Lage und Ausdehnung der Flächen bleibt den Projektplanungen vorbehalten und ist unverbindlich.

lr = Leitungsrecht für den öffentlichen Schmutzwasserkanal

gr = Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

gr/fr 1 = Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Öffentlichkeit

gr/fr 2 = Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

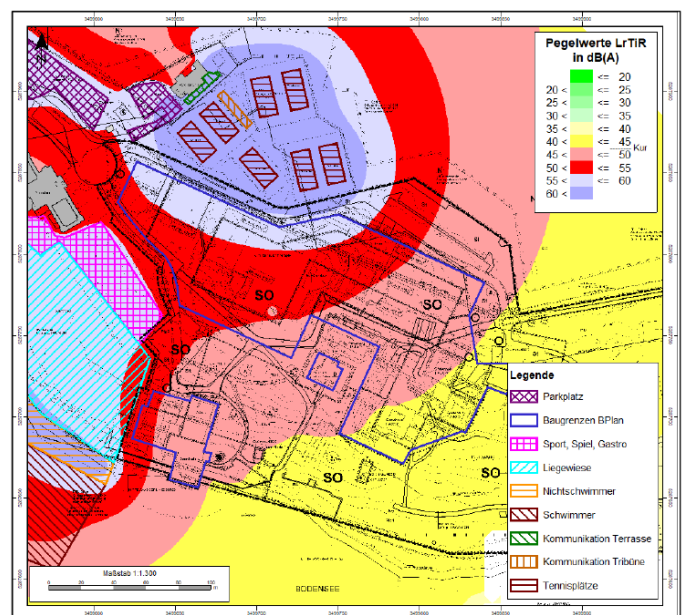
Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hermann-Albrecht-Klinik, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Schloßstraße 56, 70176 Stuttgart, vom 21.09.2018 (Projekt 2250/t1)) sind Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen getroffen:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die maßgebliche 45-dB(A)-Isophone eingetragen, und als „Bereich Prüfung und Nachweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutz“ festgesetzt (in nachfolgender Darstellung die Grenzlinie zwischen altrosa und gelb).

Innerhalb des damit abgegrenzten Planbereichs ist bei Neubauten mit schutzbedürftigen Räumen der Nachweis des Schallschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

WICHTIGER HINWEIS:

Die Berechnungen gehen von einer freien Schallausbreitung aus, ohne Berücksichtigung des baulichen Bestands, sowie von im Rahmen der sukzessiven baulichen Entwicklung neu entstehenden Anlagen, d.h. auch ohne Berücksichtigung deren tatsächlichen und potentiellen lärmabschirmender Wirkung.



Auszug schalltechnische Untersuchung: Abbildung 7 - Pegel tags innerhalb der Ruhezeit (IRZ) sonntags (mittags), 4 m ü. Gel.

11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden und um ggf. unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen erkennen zu können, ist nach § 4c BauGB eine Überwachung durch die genehmigende Stelle (hier: Stadt Radolfzell) durchzuführen (Bezifferung Vermeidungs (V) - und Minimierungsmaßnahmen (M) aus dem Umweltbericht):

- Faunistische Bestandserhebungen sind nach 5, 10 und 15 Jahren nach Satzungsbeschluss für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Nachtfalter durchzuführen.
- Die Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen ist zu überprüfen.
- Die artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen zu Minimierung von Lichtimmissionen (Maßnahme M4) und zur Vermeidung von Vogelschlag (V9 und V10) sind nach Umsetzung von einzelnen Baumaßnahmen zu überprüfen.
- Die Pflanzung der Stiel-Eichen am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Maßnahme V11) ist im Winter 2020/2021 zu kontrollieren.
- Die Einhaltung der Maßnahmen zum Erhalt der Parkfläche (V8) und zum Erhalt von Bäumen (V 6) sind in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu prüfen.
- Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich einzelner neuer Gebäude oder Gebäudekomplexe ist 1 Jahr nach Fertigstellung zu prüfen.
- Das Vorhandensein der Nistkästen und deren Zustand ist erstmalig 2 Jahre nach Satzungsbeschluss und danach alle 2 Jahre zu prüfen.
- Die potentiellen Schlafbäume für die Waldohreule (V8) sind regelmäßig und insbesondere nach Verlust des aktuellen Schlafbaumes zu überprüfen.

Die Monitoringberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

II. Pflanzlisten

Die folgenden Arten sind bei der Bepflanzung der Außenanlagen bevorzugt zu verwenden.
Es sind Gehölze gebietseigener Herkunft zu verwenden (Vorkommensgebiet 6.1):

Bäume Pflanzqualität: H 3xv mB. StU 16-18

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Sträucher Pflanzqualität: Str. 60-100

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, sonstige Darstellungen und Hinweise

1. Kennzeichnung Altlastenverdachtsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet; im Plangebiet sind folgende Flächen aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster betroffen

Altablagerungen:

- AA Strandbadstraße (südl.) (Objekt-Nr. 00327-000): Ablagerung von Abraum und sonstigen mineralischen Materialien mit untergeordneter Altlastenrelevanz
- AA südlich Sportkuranlagen Mettnau (Objekt-Nr. 00330-000): Ablagerung von Bauschutt, Baustellenabfällen, Schwarzdecke, Erdaushub
- AA Strandbadstraße (nördl.) (Objekt-Nr. 00331-000): Ablagerung von mineralischen Abfällen und Hausmüllanteilen

Schadensfälle:

- AS Ölschaden Mettnau III (Objekt-Nr. 00484-000): Schadensfall mit mehreren 1.000 l Heizöl sowie Einsatz von CKW bei der „Sanierung“. Restbelastungen sind zu vermuten.

Bei den geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass entsorgungsrelevantes Aushubmaterial anfällt. Sämtliche Tiefbaumaßnahmen sind gutachterlich begleiten zu lassen. Die Entsorgungswege sind mit dem LRA abzustimmen.

2. Nachrichtliche Übernahme Schutzgebiete / Biotope / Naturdenkmale

Die Darstellung der Schutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale sind den Karten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) entnommen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“, grenzt an das Naturschutzgebiet „Halbinsel Mettnau“ an und überschneidet sich im Uferbereich mit dem FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach“.

3. Mittelwasserlinie / Gewässerrandstreifen

Die Mittelwasserlinie liegt gem. Angabe des Regierungspräsidiums Freiburg, Außenstelle Donaueschingen, Landesbetrieb Gewässer bei 394,98 m ü. NN. Die Errichtung und der Betrieb von baulichen oder sonstigen Anlagen im Bereich des Gewässerbettes und dessen Ufer bedürfen gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit § 28 Wassergesetz (WG) der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung.

Die Linie des Gewässerrandstreifens (5 m- Abstand zur Mittelwasserlinie des Bodensees) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG i.V. mit § 29 Abs. 3 WG.

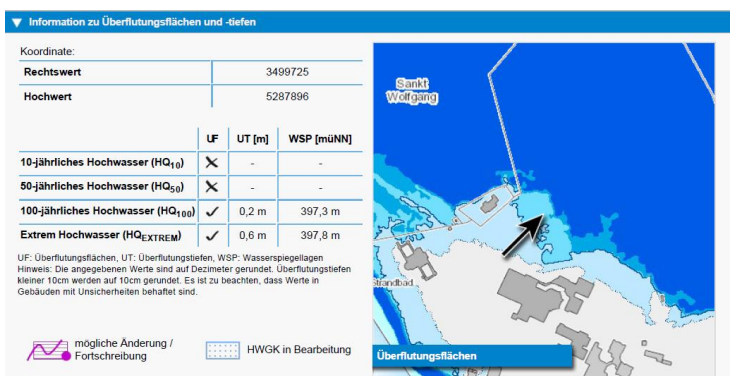
4. Waldabstand

Die Linie des 30 m- Waldabstands ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Grundlage der Darstellung ist die am 11.02.2019 vom Kreisforstamt vor Ort bestimmte tatsächliche Waldgrenze.

5. Darstellung HQ 100

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Abgrenzungslinie des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100, 397,3 m ü. NN) gekennzeichnet.

Grundlage der Darstellung ist die Hochwassergefahrenkarte, abgerufen beim Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 28.10.2016.



Es werden entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner empfohlen.

6. Denkmalschutz

Das „Scheffel-Schlösschen“ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Kulturdenkmal nach Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Kulturdenkmälern jeweils im Einzelfall zu prüfen ist, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind, und dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können.

Aus dem Uferbereich des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes liegen Hinweise auf eine Pfahlbausiedlung vor, eine landwärtige Ausdehnung ist nicht auszuschließen. Darüber hinaus sind bisher keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegt das Areal größtenteils unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich.

Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich weitere bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks, alte Seeuferlinien, Strandwälle) zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig.

Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit (in Abstimmung mit den jeweiligen Abschnitten der baulichen Entwicklung) frühzeitig archäologische Sondagen notwendig, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag der modernen Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz 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. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks 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 der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz 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 (Dienstszitz 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.

7. Schutz des Oberbodens (M 1)

Oberboden im Plangebiet ist fachgerecht abzutragen und - so weit möglich - in unmittelbarer Umgebung wiederzuverwerten. (Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) BW §§ 1-4).

Oberboden ist in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe zu lagern; bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind anzuwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

8. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (V 1)

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 Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten. Es wird insbesondere auf § 50 Abs. 1 AwSV, Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten, hingewiesen.

Stuttgart, den 28.09.2017
Geändert, 26.09.2018
Geändert, 19.02.2019
Geändert, ~~Stand:~~ 30.04.2019
Geändert, Stand: 23.09.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten