

## GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

### Bebauungsvorschriften

#### zum Bebauungsplan „Nördlich Jakobstraße“ in Radolfzell

##### 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

###### 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. 3 – 5 (BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 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 Höhe der baulichen Anlagen (§16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Siehe Planeintrag

Als unterer Bezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO) wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normalnull (üNN) festgesetzt. Hierbei dient die festgestellte Höhe nur der Orientierung, die EFH wird dadurch nicht festgesetzt. Für Baufenster auf denen keine EFHs üNN vorhanden sind, ist zwischen den Erdgeschossfußbodenhöhen der Nachbargebäude zu mitteln.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird die Oberkante des Firstziegels festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

**2.1. Bauweise (§22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Siehe Planeintrag

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Siehe Planeintrag

**3. Private Grünflächen (§ 9 Nr. 15 BauGB)**

Die rückwärtigen Hausgärten der Parzellen 660/1, 660, 660/2, 653, 652 und 651 werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Hausgärten festgesetzt, in denen künftig eine Bebauung ausgeschlossen ist.  
Ausnahmen gelten nur für Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der festgesetzten Grünfläche entsprechen, wie etwa Gartenlauben, Geräteschuppen und Gartenwege.  
Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und können dem Aufenthalt im Freien dienen. Sie müssen gepflegt und entwickelt werden

**4. Umweltschützende Festsetzungen  
(V) Vermeidungs-, (M) Minimierungs- und (A) Ausgleichsmaßnahmen**

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

i. V. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG

**V 2 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln**

Die notwendige Rodung von Sträuchern und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

**M 1 Schutz des Oberbodens**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Die DIN 19731 ist anzuwenden.

**M 4 Reduktion von Lichtemissionen**

Für die private (und öffentliche) Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (gelbe LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

**M 2 Verwendung offenporiger Beläge**

Flächen für Plätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

**A 1 Aufhängen Vogelnistkästen für Halbhöhlenbrüter / Höhlenbrüter**

Bei Verlust von Vogelnistkästen ist in der Umgebung für Ersatz durch Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter / Halbhöhlenbrüter in 2-4 m Höhe über dem Boden zu sorgen.

**A 2 Schaffung von Habitatangeboten für Fledermäuse**

Aufhängen von fünf Fledermauskästen (z. B. Schwegler Fledermaus Universalhöhle) in mind. 3 m Höhe in den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden.

**M 3 Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in anschließenden Grünflächen( § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

Das anfallende Niederschlagswasser versickert nach Möglichkeit über die belebte Bodenschicht in den anschließenden Grünflächen.

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

**A 3 Ersatzpflanzung von gerodeten und nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen**

Als Ersatz für entfallende nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind neue Laubbäume (vorzugsweise heimische Arten) zu pflanzen (siehe auch Pflanzlisten im Anhang). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mind. 25 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Abgang sind die Gehölze entsprechend zu ersetzen.

**4.3 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 Bauschutzsatzung der Stadt Radolfzell zu beachten.

**4.4 Bindung für die dauerhafte Erhaltung von Privatgärten mit gärtnerischer Nutzung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen werden zum dauerhaften Erhalt von Privatgärten mit gärtnerischer Nutzung festgesetzt.

**V 1 Festsetzung des Innenbereiches des Plangebietes als private Grünfläche, Festsetzung zum Erhalt von besonders erhaltenswerten Bäumen (vier Stück)**

Erhalt der Gärten als private Grünfläche; Festsetzung zum Erhalt von vier Bäumen im B-Plan, Schutzeinrichtung vor Überfahren im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume, keine Lagerung von Baustellenmaterial in diesem Bereich. Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

**5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11)**

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche wird als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

#### **6. Geh- Fahr – und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Zur Erschließung der nicht direkt an der öffentlichen Straße liegenden Grundstücke werden zugunsten der Hinterlieger gemäß des Eintrags in der Planzeichnung Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte (L) festgesetzt.

### **III sonstige getroffene Festsetzungen**

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

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt.

#### **Empfehlung**

Garagen und freistehenden Carports sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Außenkante der öffentlich Verkehrsfläche um 5,00 m zurück gesetzt werden.

### **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **Solaranlagen und Gründächer**

Je nach Dachform und Ausrichtung sollen solare Potentiale für die energetische Ausnutzung von Gebäuden genutzt werden (circa 10 qm solarthermische Nutzung pro Haushalt).

Flache und flach geneigte Dächer – auch von Garagen- sollen mindestens zu 50 % extensiv begrünt werden, Substrat-Aufbauhöhe mindestens 10 cm.

Auf den Dachflächen ist eine Solarenergienutzung zulässig.

Auf den zu begrünenden flachen und flachgeneigten Dächern müssen Solaranlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

#### **Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gebäuden.

#### **Baumschutz**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell. Sind Eingriffe in den Baumbestand unumgänglich, muss eine Abstimmung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer der Stadt Radolfzell erfolgen.

#### **Vogelschlag an Glas**

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

Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.

Reflexion vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Verweis zum Treffen von Vorkehrungen gegen Vogelschlag bei großen Fensterfronten:  
(ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“)

### **Kontrolle von Gebäuden vor Abriss (V 3)**

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

Danach ist vorgesehen, die Gebäude vor Abriss, Teilabriss oder Umbau der Fassade nochmals auf Fledermausquartiere oder Brutnester von gebäudebrütenden Vogelarten durch einen Fachmann zu untersuchen. Bei Vorhandensein von Quartieren / Brutvorkommen sollen unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht und die Brutplätze / Quartiere durch geeignete Maßnahmen unzugänglich gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich insbesondere bei Fledermäusen und Mehlschwalben um streng geschützte Arten handelt, bei denen auch die Quartiere und -plätze ganzjährig geschützt sind. Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Dies bedeutet, dass bei Feststellung von Quartieren / Brutplätzen in jedem Fall zuerst mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden muss. Dann ist im Einzelfall zu klären, ob eine naturschutzrechtliche Befreiung erteilt werden kann. Erforderliche Maßnahmen bzw. weitere Verfahrensschritte werden dann von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

### **Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Sollten umfassendere archäologische Untersuchungen notwendig werden, ist 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 (Fristen, Kosten, Ablauf und Vorgehensweise) geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung aller Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

#### **Jakobstraße 4, 7 (Flst.Nr. 0-661, 0-668/1)**

Villa (Jakobstraße 4) mit Stall- und Remisengebäude (Jakobstraße 7). Die zweigeschossige historistische Villa mit Elementen des Schweizerhausstils hat sich der Arzt Dr. Mader nach einer Bauinschrift 1874 erbaut. Winkelförmiger Baukörper, der sich durch Material- und

Formvielfalt wie rustizierter Sandsteinsockel, Ziegelmauerwerk und Zierfachwerk auszeichnet.

Das zugehörige Stall- und Garagengebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eingeschossig und weist mit den Tür- und Fensteröffnungen auf die verschiedenen Nutzungsfunktionen hin. Zwei Aufzugsgaupen und Schwebegiebel. (Sachgesamtheit)

#### **Jakobstraße 5** (Flst.Nr. 0-664)

Landwirtschaftliches Anwesen mit zweigeschossigem Wohnhaus und rückwärtigen Ökonomiegebäuden. Hauptfassade an Schweizer Landhausstil erinnernd. Wohnhaus des Reichstagsabgeordneten Carl Diez. Erbaut um 1870. Die Genehmigung auf Abbruch der Gebäude wurde am 15.05.2013 durch die UDSchB erteilt. Erst mit dem Abbruch des Gebäudes wird die Kulturdenkmaleigenschaft erlöschen.

#### **Luisenplatz 10, 12** (Flst.Nr. 0-664/1, 0-664/2)

Doppelmietshaus in erhöhter Lage mit bauzeitlicher Einfriedung. Fassade mit seitlichen Giebeln und mittigen Loggien. Stilistisch ist das Gebäude vom Jugendstil beeinflusst. Erbaut durch den Radolfzeller Architekten Ferdinand Finus 1910. Im Inneren 1996 bauzeitliche Ausstattung festgestellt.

### **Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB der Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale gem. § 2 DSchG)**

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei Kulturdenkmälern ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

Bei Kulturdenkmälern können höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **Erschließung**

#### Abwassertechnik

Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind vor Baubeginn vorzulegen

#### Strom

Die Erschließung kann nur über Privatgrundstücke erfolgen. Die Grunddienstbarkeiten sind einzutragen. Es ist unbedingt vorab zu prüfen welche Leistungen gefordert bzw. gewünscht werden (EEG-Anlagen, E\_Mobilität, etc.). Standorte für eventuelle Kabelverteiler sind vorzusehen.

#### Gas

Die Anbindung an die öffentliche Gasversorgung ist möglich. Mögliche Leistungsdaten der Wärmeerzeugung sind vorab mit den Stadtwerken Radolfzell GmbH zu klären.

Bei Abriss von Bestandsgebäuden müssen vorhandene Gasanschlüsse rückgebaut werden

#### Wasser

Die Wasserversorgung könnte von der Martinstr. sowohl auch von der Jakobstr. erfolgen, allerdings nur über Privatgrundstücke. Die Grunddienstbarkeiten sind vorzusehen. Über Spitzendurchflüsse und Löschwasserkonzepte muss im Einzelnen abgestimmt werden..

#### Internet / BK

Eine Anbindung an das Glasfasernetz ist derzeit noch nicht möglich, zukünftig kann die Anbindung über die Fürstenbergstraße erfolgen

#### **Leitungen/Telekommunikation**

Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. +49 800 3301903.

#### **Eisenbahntechnik**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Das Flurstück nr. 150/56 ist im Eigentum der Aurelis Real Estate GmbH & Co.KG und ist zu beteiligen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen auch für LBO genehmigungsfreie Bauvorhaben im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG DB Immobilien, CS.R-SW-L(A) Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe umgehend durch den Bauherrn zu beteiligen. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen

Radolfzell, den  
22.04.2020

Dezernat III  
Stadtplanung und Baurecht  
Abteilung Stadtplanung | Na

Martin Staab  
Oberbürgermeister