

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Stadterweiterung Nord, 2. BA – Süd – Quartiersplatz“



Entwurf vom 15.06.2020

- Vorhabenträger:** WBR GmbH & Co.KG, vertr. durch Andreas Reisch
Schwarzachstraße 21
88348 Bad Saulgau
- Architekt:** siedlungswerkstatt
Entwicklungsgesellschaft mbH
Tenbrinkstraße 4
78467 Konstanz
- Auftragnehmer:** Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
- Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de
- Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL
- Projektbearbeitung:
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsübersicht

1. VERFAHRENSVERMERKE	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	11
§ 4 INKRAFTTRETEN	11
3. HINWEISE	12
3.1 FLÄCHEN, DIE TEILWEISE MIT ENTSORGUNGSRELEVANTEN UNTERGRUNDVERUNREINIGUNGEN BELASTET SEIN KÖNNEN (BODENSCHUTZKATASTER KATEGORIE B)	12
3.2 BODENSCHUTZ	12
3.3 BELEUCHTUNGSANLAGEN	13
3.4 OBERFLÄCHENNAHE GEOTHERMIE	13
3.5 GEOLOGISCHE UND HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE	14
3.6 UMGANG MIT GRUNDWASSER	15
3.7 DENKMALSCHUTZ	15

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|------|---|-------------------------|
| 1.1. | Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | ___.__.____ |
| 1.2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans __.____., der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik | ___.__.____ |
| 1.3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | ___.__.____ |
| 1.4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | ___.__.-
___.__.____ |
| 1.5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | ___.__.-
___.__.____ |
| 1.6. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | ___.__.____ |
| 1.7. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___.__.____ |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 259), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. Mai 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Radolfzell den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stadterweiterung Nord, 2. BA – Süd – Quartiersplatz" sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in öffentlicher Sitzung am _____. beschlossen.

WEITERE RECHTSGRUNDLAGEN:

- BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- DENKMALSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, DSchG BW) vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983, S.797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 15.06.2020 festgelegt

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) § 12 (3) sowie § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) der Siedlungswerkstatt Entwicklungsgesellschaft mbH ist gem. § 12 (3) rechtskräftiger Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung festgelegt durch die maximale Grundfläche (GR) der Gebäude, die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z), die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertighöhe) (EFH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).

Maximale Grundfläche (GR) § 19 BauNVO

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) bezieht sich auf die Hauptanlagen, nicht auf Haupt- und Nebenanlagen.

Maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO i.V.m. § 2 (6) Nr. 2 LBO

Der Planeintrag + I ermöglicht ein zusätzliches Geschoss als Nicht-Vollgeschoss, Staffelgeschoss, welches höchstens 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden voll sichtbaren Geschosses einnimmt. Die geplante Lokalisierung der Staffelgeschosse bei den Häusern B + C ist in der Planzeichnung dargestellt.

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

Siehe Planeintrag.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertighöhen) (EFH) sowie maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertighöhe) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Auf- und Anbauten sowie Treppenaufgängen und mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,00 m überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen aber nicht über öffentliche Verkehrsflächen ragen.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Den Eintragungen im Planteil entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt als:

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Fußgängerbereich“
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Öffentliche Parkfläche“
- Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitfläche für Straßenbegleitgrün u. / o. Randflächen

Die Planung sieht private Fußgängerbereiche im Plangebiet vor. Dies ist dem zugehörigen VEP zu entnehmen. Der private Fußgängerbereich kann in geringem Umfang von der Planung abweichen, solange das Grundkonzept (Richtung der Wegführung) beibehalten wird.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

7. Regenwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das anfallende Niederschlagswasser mit Hilfe des im Westen des Plangebietes liegenden Entwässerungsgräben oberirdisch abzuleiten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die öffentlichen Parkplätze mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und Belag herzustellen.

8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
Diese sind in naturnaher Weise zu gestalten und zu pflegen.

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Es besteht somit kein Kompensationsbedarf.

In Zuge der Ausweisung des überlagerten Bebauungsplans „Stadterweiterung Nord, 2. BA-Süd“ (Entwurf) wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Diese sind den entsprechenden Dokumenten zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baufeldfreimachung (§ 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG)

Um Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln, der Laichzeit von Amphibien und dem Vorhandensein weiterer Arten durchzuführen (s. § 39 BNatSchG):

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres,
- unter Kontrolle potentieller Amphibienlaichgewässer auf Amphibienvorkommen vor Baubeginn und ggf. Umsiedlung in geeignete nahegelegene Gewässer,
- sowie unter Beachtung eines besonderen Baumschutzes bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4).

V2 Umgang mit dem Grundwasser (§ 49 (2) u. (3) sowie § 9 WHG, § 43 WG BW)

Erschließung von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (gesättigter Bereich):

- Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Konstanz anzuzeigen
- Unzulässigkeit einer dauerhaften Grundwasserabsenkung

V3 Vogelschlag an Glas (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

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

- Sichtbarmachung transparenter Scheiben für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden, alternativ Wahl nicht transparenter Bauteile
- Verminderung der Reflexion 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 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

V4 Gestaltung von Zaunanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Um die Wanderung von Kleintieren (z.B. Amphibien, Kleinsäuger etc.) zu ermöglichen müssen Zaunanlagen einen Mindestabstand zum Boden von min. 10 cm aufweisen.

Minimierungsmaßnahmen

M1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB, unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ und DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, § 1 u. § 4 BBodSchG)

Reduzierung von Erdmassenbewegungen

- Der Erdaushub ist auf ein für die Bauarbeiten notwendiges Minimum zu beschränken und sollte im Geltungsbereich wiederverwertet werden.
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung
- Bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen
- Sicherstellung von Sach- und fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase
- Schutz der geplanten Grünflächen vor Verdichtungen (durch Befahren oder Lagern von Boden und Baumaterialien)

M2 Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG, § 46 WG BW)

- Bei Nachweis geringer Versickerungsleistung auf privaten Grundstücken oder bei Errichten von Sickermulden
→ Anschluss von Regenwasser bzw. Überlauf an Ortskanal
- Vernässung von Nachbargrundstücken und Gebäuden ist zu vermeiden

M3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Weitgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen (z.B. Wege)
- Empfohlene Belagsarten: Wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain

M4 Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)

- Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial getrennt sammeln und einer Verwertung zuführen bzw. als Abfall entsorgen
- OrdnungsmäÙe Entsorgung von leeren Behältern und sonstigen Abfallresten

M5 Beleuchtungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. LED)
- Konzentrierte, nach unten gerichtete Beleuchtung
- Wenig Streulicht
- Leuchten-Typ: geschlossen

M6 Zufällige Funde gemäß § 20 DSchG

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (z.B. Archäologische Kulturdenkmale) sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

10. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten der Allgemeinheit wird südlich des südlichsten Mehrfamilienhauses auf dem zugehörigen Grundstück (Fl.-Nr. 3769) ein Leitungsrecht festgesetzt.

11. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Siehe Planeintrag.

Im gesamten Plangebiet sind Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) sowie Terrassen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (TG, Terr) zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig.

Oberirdische Carports und / oder Garagen sind nicht zulässig.

12. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Pflanzgebote:

Die Pflanzgebote sind im Freiflächengestaltungsplan / VEP festgesetzt und diesem zu entnehmen. Der Standort ist um bis zu 4,00 m verschiebbar. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen sind von den Eigentümern zu dulden. Das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen sind mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

3. HINWEISE

3.1 FLÄCHEN, DIE TEILWEISE MIT ENTSORGUNGSRELEVANTEN UNTERGRUNDVERUNREINIGUNGEN BELASTET SEIN KÖNNEN (BODENSCHUTZKATASTER KATEGORIE B)

Das Planflächen sind Teilflächen des Altstandorts „Standortübungsplatz Kaserne Radolfzell“. Nach einer 1993 durchgeführten historischen Erkundung (Histe-Objekt-Nr. 384-000), einer 1997 durchgeführten Kampfmittelbeseitigung und einer ebenfalls 1997 durchgeführten orientierenden Altlastenerkundung ergaben sich – abgesehen von entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen in einzelnen Teilbereichen – keine auffälligen Schadstoffbelastungen des Bodens, welche eine Gefährdung von Schutzgütern zur Folge hätten. Auch im Zuge des Baugrundgutachtens der Baugrund Süd BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH für das vorliegende Plangebiet vom 27.05.2020 konnten keine auffälligen Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt werden.

Obwohl die Bodenbeprobungen in einem relativ engmaschigen Raster durchgeführt wurden, ist aus fachtechnischer Sicht nicht auszuschließen, dass sich in den nicht erkundeten Rasterzwischenräumen einzelne kleinräumige, entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen bzw. Schrottteile befinden. Beim Aushub / den Tiefbauarbeiten im Baugebiet Stadterweiterung Nord, 2. BA – Süd – Quartiersplatz muss daher mit teilweise verunreinigtem Erdaushub gerechnet werden. Bei Auffälligkeiten ist die Technische Fachabteilung des Amtes für Wasserrecht beim Landratsamt Konstanz zu benachrichtigen, damit die ordnungsgemäße Entsorgung des verunreinigten Materials abgestimmt werden kann.

Generell wird empfohlen, die vorgenommene abfallrechtliche Bewertung sowie die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Fachbehörde vor dem Beginn der Aushubarbeiten abzustimmen.

Zusätzlich sollte vorsorglich explizit im Bereich der geplanten Freiflächen der Kindertagesstätte aufgrund der sensiblen Nutzung eine Beprobung des Oberbodens gemäß BBodschV für den Wirkungspfad Boden-Mensch erfolgen.

3.2 BODENSCHUTZ

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub fachgerecht abzutragen und auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – gemäß dem einschlägigen Regelwerk (insbesondere DIN 18915) zu lagern und wieder zu verwenden. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 BodSchG, und die §§ 1 und 4 BodSchG B-W wird hingewiesen

3.3 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampf Lampen (oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel, z.B. LED) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

3.4 OBERFLÄCHENNAHE GEOTHERMIE

Erdgasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau **bei Bohrtiefen größer 48 m sind möglich** (Quartärbasis + Sicherheitszuschlag).

Die Möglichkeit des Auftretens von Erdgas und Gefährdungen durch Erdgasaustritte sind vor Aufnahme der Bohrarbeiten ordnungsgemäß durch den Bohrunternehmer oder die von ihm mit der Gefährdungsbeurteilung Beauftragten zu ermitteln und zu beurteilen. Auf dieser Grundlage sind Sicherheits- und Gesundheitsschutzmaßnahmen (z. B. Lüftung, gefahrlose Ableitung, Maßnahmen der Bohrlochbeherrschung, u.a., Bohrlochverschlusseinrichtung und Explosionsschutz) vorzusehen und geeignete Arbeitsmittel bereitzustellen. Gegebenenfalls technisch nicht weiter zu verminderte Erdgasaustritte aus den fertig zementierten Bohrlöchern dürfen nicht zu Gefährdungen führen.

Erläuterungen: Bereits bei der Vorbereitung und Planung der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten bestehen gesetzlich (u. a. nach dem Arbeitsschutzgesetz) begründete Anforderungen, gegebenenfalls zu erwartende gefährliche Gaskonzentrationen zu vermeiden. Im späteren Betrieb der Sonde muss durch die technische Bauausführung der Anlage gewährleistet sein, dass schleichend austretendes Erdgas (Migration) sich nicht in gefährlichen Konzentrationen ansammeln kann; erforderlichenfalls ist es gefahrlos ins Freie abzuführen.

Artesisch gespanntes Grundwasser ist möglich.

Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abgedichtet werden muss.

Erläuterungen: Beim Erbohren von artesisch gespanntem Grundwasser besteht die Gefahr unkontrollierter Austritte von Grundwasser an der Erdoberfläche. Außerdem kann es beim Anbohren von Artesern infolge Druckabbau und/oder Ausschwemmung von Feinmaterial aus dem Untergrund zu Setzungen im Umfeld der Bohrung(en) kommen.

Weitere Hinweise auf geotechnische Risiken:

Organische Böden: Sind organische Böden, z. B. Torf, verbreitet und werden diese durch die Bohrmaßnahme entwässert, kann dies zu Geländesetzungen führen.

Ölschiefer im Untergrund: Steht Ölschiefer der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura) oberflächennah (< 20 m unter Gelände) an, neigt dieser bei Austrocknung (z. B. nach Überbauung, Drainage, Wärmeeintrag) zu teils erheblichen Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation. Es ist daher sicherzustellen, dass weder die Bohrung(en) noch die Leitungsgräben der Erdwärmesonde(n) zu einer dauerhaften Veränderung des Bodenwasserhaushalts (Austrocknung) führen.

Rutschgefährdete Gebiete: Befindet sich der Bohrplatz auf rutschanfälliger Untergrund, kann die Hangstabilität durch die Einrichtung des Bohrplatzes sowie durch die Bohrausführung, z. B. durch Bohrspülung, vermindert werden. Eine Beschädigung der Erdwärmesonde(n) durch Abscheren infolge von Kriechbewegungen ist nicht auszuschließen.

Quelle: Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

3.5 GEOLOGISCHE UND HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Im Plangebiet ist folgender Regelaufbau des Untergrundes (Baggerschurf S15 vom 17.10.1997, Anlage 1 & 5) vorhanden:

- Mutterboden, ca. 0,2m
- Anschüttung, ca. 0,3m
- Unterboden, ca. 0,2m
- Lehm, ca. 0,7m
- Geschiebemergel, ca. 2,0m
- Ton, ca. 0,3m

Steine und Ziegelbruchstücke eingeschaltet. Festgestellte Erdbewegungen.

Soweit anhand der durchgeführten Schürfe beurteilbar, ist bis zu einer Erkundungstiefe von 3,5m unter Geländeoberkante nicht mit Grundwasser zu rechnen. Es wurden lediglich in zwei von 24 Schürfen Schichtwasser angetroffen, das aus geringmächtigen Sandlinsen zusickerte. Es handelt sich hierbei um engräumig lokale Vorkommen. Aufgrund der nahezu ausnahmslos verbreiteten bindigen Bodenarten ist bei längeren Niederschlagsperioden mit einem sehr lang andauernden Abfluss der Wassermassen zu rechnen.

Quelle: Hydro-Data Radolfzell 5.12.1997: Orientierende Altlastenerkundung von Boden und Untergrund, Projekt-Nr. 78315/95002NA-1/496)

Darüber hinausgehende detaillierte Informationen zu Geologie und Hydrologie können dem Baugrundgutachten der Baugrund Süd BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH für das vorliegende Plangebiet vom 27.05.2020 entnommen werden.

3.6 UMGANG MIT GRUNDWASSER

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.7 DENKMALSCHUTZ

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Stadterweiterung Nord, 2. BA – Süd – Quartiersplatz“



Entwurf vom 15.06.2020

Vorhabenträger: WBR GmbH & Co.KG, vertr. durch Andreas Reisch
Schwarzachstraße 21
88348 Bad Saulgau

Architekt: siedlungswerkstatt
Entwicklungsgesellschaft mbH
Tenbrinkstraße 4
78467 Konstanz

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Moritz Weber, M.A. Kulturgeographie
Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Proj. Nr. 2855

Inhaltsübersicht

1. VERFAHRENSVERMERKE	4
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	5
§ 3 AUSNAHMEN	7
§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	7
§ 5 INKRAFTTRETEN.....	7

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|------|---|-------------------------|
| 1.1. | Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | ___.___.__ |
| 1.2. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans ___.___.__, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik | ___.___.__ |
| 1.3. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | ___.___.__ |
| 1.4. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | ___.___.-
___.___.__ |
| 1.5. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | ___.___.-
___.___.__ |
| 1.6. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | ___.___.__ |
| 1.7. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___.___.__ |

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Mai 2020 (GBl. S. 259), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. Mai 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Radolfzell den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stadterweiterung Nord, 2. BA – Süd – Quartiersplatz" sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in öffentlicher Sitzung am __.__.__ beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 15.06.2020 festgelegt

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

a. Dächer

Es sind auf Hauptanlagen ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von max. 3° zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Nebenanlagen. Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

b. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

c. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien sowie ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr.2 LBO

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur an der Stätte der Leistung auf Erdgeschosshöhe zulässig. Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dächern oder Fahnenmasten sind

nicht zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

a. Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Lagerflächen benötigt werden, dürfen nicht befestigt werden.

b. Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.

c. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,9 m, auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche bezogen, zulässig. Entlang der sich westlich an den Geltungsbereich anschließenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – (Quartiersplatz) sind nur eingegrünte Einfriedungen inklusive lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) oder durchbrochene Holzzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m, auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen, zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände zwischen den Wohnungen bis zu einer Länge von 3,0 m.

Zäune müssen bis zur Geländeoberfläche einen Abstand von mindestens 10 cm als Durchgang für Kleinsäuger aufweisen. Ausgenommen sind Einzäunungen für Tiergehege.

4. Freileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen § 74 (2) Nr. 2 i.V.m. § 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung für KfZ für Wohnungen gem. § 37 (1) LBO wird im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften nach folgender Staffelung erhöht:

- Bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
- zwischen 80 und 100 m² 1,5 Stellplätze sowie
- über 100 m² 2 Stellplätze.

§ 3 AUSNAHMEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften treten allen bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.