

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Mettnau, 6 Änderung - Pflegeheim“

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357)

Planzeichenverordnung – PlanZV 90 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

WA 1

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig.

WA 2

Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Sie dient den Angrenzern als Hausgarten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung fixiert.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung WA 1 ist die Erschließungsstraße.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.

4. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Flächen für Stellplätze sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für WA 1 ist die Lage der Stellplätze nicht fixiert.

5. Gemeinbedarfsflächen und Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Gemeinbedarfsfläche wird mit der Festsetzung eines Pflegeheimes konkretisiert. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die Fläche zwischen den beiden Wohngebieten wird als Fläche für einen Spielplatz deklariert.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Entlang der Strandbadstraße sind öffentliche Parkplätze festgelegt.

7. Geh- Fahr und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GF 1 – Geh- und Fahrrecht

Die Allgemeinheit hat das Recht, die Fläche zu Fuß zu begehen oder mit dem Fahrrad zu befahren um eine direkte Verbindung Strandbadstraße/ Hausherrenstraße zu gewährleisten. Rettungsdienste haben ein Fahrrecht über die Fläche.

LR 2 – Leitungsrecht

Die Versorgungsträger haben in dem im Plan gekennzeichneten Bereich das Recht Leitungen im Boden zu verlegen.

8. Umweltschützende Festsetzungen – Grünordnerische Festsetzungen

V 1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Ist dies nicht möglich, kann nach Begutachtung durch eine fachkundige Person und Absprache mit dem Landratsamt von der vorgeschriebenen Frist abgewichen werden.

V 3 Dauerhafter Erhalt von Gehölzen und Baumschutz gemäß § 9 (1) 25b BauGB i. V. m. § 30, 39 und 44 BNatSchG

Die Feldhecke am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume (Nr. 1- 3, 5, 7-13, 15-19, 21 + 22 der Gehölzliste) sind dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand ist während der gesamten Bauzeit sicher vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen. Es sind Schutzeinrichtungen gegen Überfahren im Kronen- und Traufbereich (z.B. durch Bauzäune) vorzusehen. Keine Lagerung von Baustellenmaterial im Kronenbereich. Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

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.

M 1 Verwendung offenporiger Beläge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Parkierungs- und Hofflächen sowie Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind z. B. Schotterrassen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster.

M 4 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

M 6 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung (auch private) sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiß LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3000 K) 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.

M 7 Kleintierfreundliche Einzäunung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.

M 9 Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° sind zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung / Saatgut oder Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie ist zulässig.

M 11 Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden/Glasflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bauliche Vermeidung von 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, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons).

Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)

- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

9. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW

Naturnahe Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig. Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 30 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

IV. Hinweise und Kennzeichnungen

1. Im gesamten Baugebiet 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.
2. **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 Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.
3. **Schutz des Oberbodens**
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens auf dem Grundstück bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4, 12). Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe. Bei Lagerung länger 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
4. **Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern**
Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf dem Baugrundstück.
5. **Erneuerbare Energien**
Das Plangebiet ist geeignet erneuerbare Energien in Form von Solarenergie zu generieren, weshalb eine Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen empfohlen wird.
6. **Archäologie**
Sollten im Bauverlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind

bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Radolfzell, den XX.XX.XXXX

Martin Staab
Oberbürgermeister

Thomas K. W. Nöken
Dezernatsleiter Dez. III