

# GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

BEBAUUNGSPLAN  
„VEREINSGELÄNDE HERZEN“  
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

- A TEXTTEIL
- B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANSTAND: ENTWURF 16.12.2016



# A Textteil zum Bebauungsplan

## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

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 Freizeit-, Wassersport- und Vereinsnutzung mit zweckgebundenen baulichen Anlagen, z.B.:

- Der Zweckbestimmung dienende Gebäude und Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen
- Liegeplätze, Abstellflächen für Wassersportgeräte
- Stellplätze und deren Zufahrten

### 2. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Fläche zur Errichtung einer Kegelbahn.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 3.1 Zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GR) im Sondergebiet (SO):

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen gelten die Festsetzungen zur jeweils maximalen überbaubaren Grundfläche (GR max.).

Die GRZ incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist mit 0,8 festgesetzt; als maßgebliche Grundstücksfläche gilt die gesamte als SO festgesetzte Fläche.

#### 3.2 Zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GR) auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freizeit-, Wassersport und Vereinsnutzung:

Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamfläche von 400 qm zulässig; als maßgebliche Grundstücksfläche gilt die gesamte als Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freizeit-, Wassersport und Vereinsnutzung festgesetzte Fläche. (Siehe hierzu Ziff. 5)

### 3.3 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.

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

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

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

## 4. 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.

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

## 5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

### Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freizeit-, Wassersport und Vereinsnutzung (G1 - G3)

Innerhalb der Flächen sind zulässig / unzulässig:

- |     |                         |   |
|-----|-------------------------|---|
| G1: | zulässig sind:          | Flächenversiegelungen, Nebenanlagen, Liegeplätze, Abstellflächen und Freizeitnutzung. |
| G2: | zulässig sind:          | Liegeplätze, Abstellflächen und Freizeitnutzungen.                                    |
|     | <u>unzulässig</u> sind: | Flächenversiegelungen und Nebenanlagen.   |
| G3: | zulässig sind:          | Freizeitnutzungen.  |
|     | <u>unzulässig</u> sind: | Flächenversiegelungen, Nebenanlagen, Liegeplätze, Abstellflächen.                     |

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

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

Die Darstellung der Lage und Breite des Uferwegs innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist unverbindlich und bleibt der Detailplanung vorbehalten.

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

Ir = Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger / Begünstigten.

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

### 8.1 Renaturierter Uferbereich („SPuE 1“)

Der renaturierte Uferbereich ist zu erhalten bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Umweltämtern der Stadt Radolfzell und des Landratsamts Konstanz fortzuentwickeln.

## 8.2 Bereich Entdolung bzw. Verlegung / Öffnung des Wassergrabens („SPuE 2“)

Entdolung bzw. Verlegung / Öffnung des Grabens gemäß wasserrechtlicher Ausbaugenehmigung des Landratsamtes Konstanz.

## 8.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenverträgliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampflampen, Xenongaslampen oder geeignete LED`s) mit niedriger Lichtintensität zulässig.

## 8.4 Verglasung von Glasfassaden

Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sollten großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser und andere reflektierende Gläser sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkone- und Terrassenbereiche vermieden werden. Sollte das nicht möglich sein, sind die für Vögel wahrnehmbaren „Ornilux“-Scheiben bzw. gleichwertiges Glas zu verwenden.

HINWEIS: Weitere geeignete Maßnahmen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen“ der Vogelwarte CH Sembach von 2012 (Seiten 18/19 Nr. 1-12) aufgeführt. (vgl. auch SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008).

## 8.5 Baumschutzmaßnahmen

Sämtliche durch Baumaßnahmen betroffene Bäume sind im Wurzel- und Stammbereich durch geeignete Maßnahmen ausreichend zu schützen. Auffüllungen im Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

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

## 9.1 Erhaltung von Bäumen und Bepflanzungen – Pflanzbindung (Pfb)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung (Pfb) festgesetzten Gehölze, Hecken und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Die dem Schutz der Radolfzeller Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind im Einzelfall nach der Baumschutzsatzung zu behandeln.

## 9.2 Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen (2 x verpflanzt, mind. 150 - 200 Stammumfang), dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten darf abgewichen werden; die Gesamtzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Artenauswahl:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Ulmus spec.	Ulme
Acer campestre elsrijk	Feldahorn
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide

## 9.3 Böschungsbegrünung Wassergraben

Die Böschungen entlang des neuen Wassergrabens ist durch Initialansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut zu begrünen. Diese Flächen sind durch einmalige Mahd im Herbst abschnittsweise zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 9.4 Wegbegleitende Bepflanzung entlang Uferweg

Am Uferweg sind wegbegleitend ca.250 m<sup>2</sup> freiwachsende Weidengehölzpflanzungen vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahl:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix aurita	Öhrchenweide
o.ä.	

### 9.5 Dachbegrünung

Mit Ausnahme von Dächern auf Nebengebäuden sind sämtliche Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm). Unter Anlagen zur Solarenergienutzung kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

### 9.6 Fassadenbegrünung

Sämtliche fensterlosen Gebäudefassaden mit einer Fläche über 50 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist auch im Bereich der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen zulässig (z.B. Westfassade geplante Kegelbahn).

Artenauswahl:

Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

## II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 1. Altlastenverdachtsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Sämtliche Bodenbearbeitungen und -entnahmen innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind anzuzeigen und anfallendes Material muss vor Wiedereinbau oder Entsorgung auf seine Schadstoffbelastung überprüft werden. Über die Grenzwerte belastetes Material darf nicht wieder eingebaut werden. Bei Entsorgung von belasteten Materialien ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Vor Abriss und Entsorgung des Gebäudebestandes ist ein Entsorgungsplan vorzulegen. Bei größeren Bauwerken wird eine geotechnische Untersuchung bzw. Beratung empfohlen. Sämtliche Tiefbauarbeiten auf dem Baugrundstück sind aufgrund der Altablagerungen gutachterlich (z. B. durch einen Altlastengutachter) zu begleiten. Die anfallenden Abfälle sind im Zuge des Aushubs zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Bewertungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit den Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen. Dem Landratsamt Konstanz ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

### 2. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 3. Biotop

Das vorhandene Biotop am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf Grundlage der Karten der LUBW im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt (Biotop-Nr. 182193350533, „Feldgehölze und Hecken im Gewann Strehau südwestlich Radolfzell“). Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung des Biotops verbunden.


Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodenseesauna - Franzosenbad“ noch dargestellten Biotopflächen im Uferbereich sind in den aktuellen Biotop- Karten der LUBW nicht mehr enthalten. Die „ehemaligen“ Biotope befinden sich jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Zweck des Erhalts und der Fortentwicklung, und sind somit weiterhin gesichert.

### 4. Darstellung HQ 100

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Abgrenzungslinie des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) gekennzeichnet. Grundlage der Darstellung ist die Hochwassergefahrenkarte, abgerufen beim Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 26.04.2016.

Information zu Überflutungsflächen und -tiefen			
Koordinate:			
Rechtswert	3496764		
Hochwert	5288763		
	UF	UT [m]	WSP [müNN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	✓	0,2 m	396,8 m
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	✓	0,5 m	397,2 m
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	✓	0,7 m	397,3 m
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	✓	1,1 m	397,8 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen  
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.



## B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### 1. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Verkleidung der Fassaden dürfen keine reflektierenden Baustoffe verwendet werden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind an Fassaden zulässig. (Siehe hierzu auch Textteil zum Bebauungsplan, Ziff. 9.6 Fassadenbegrünung)

### 2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung sind nicht festgesetzt. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Dächern zulässig. (Siehe hierzu auch Textteil zum Bebauungsplan, Ziff. 9.5 Dachbegrünung)

### 3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, freiwachsend oder geschnitten, zugelassen. Der Abstand von Zäunen zum Boden muss mindestens 15 cm betragen, um den Durchlass von Kleintieren zu gewährleisten.

### 5. Gestaltung von Stellplätzen und nicht überbauten Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten Bereiche der SO-Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Stellplatzflächen, Hof- und Abstellflächen, Liegeplätze, Spielplätze oder Sitzplätze genutzt werden.

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrassen, Sickerpflaster). Private Wegflächen und Bootsliegeplätze sind - sofern befestigt - in angrenzende Grünflächen zu entwässern oder wasserdurchlässig auszuführen.

Stuttgart, den 16.12.2016

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten