

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

**„Wohnpark St. Meinrad mit Ärztehaus“**

Haselbrunnstraße  
Grundstücke Flst. Nrn. 2490, 2491, 2491/1, 1330/18 und 1330/19

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Entwurf zur 2. Offenlage

---

STADT RADOLFZELL  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohnpark St. Meinrad mit Ärztehaus“  
**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Entwurf zur 2. Offenlage**

---

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung § 12 (3) BauGB

#### 1.1 Zulässig sind gemäß Planeintrag:

- Ärztehaus mit Apotheke, Optiker und Bank im Erdgeschoss, Wohnen im obersten Geschoss
- Wohngebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

#### 2.1 Grundfläche (GR) § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Als oberste Höhenbegrenzung der Gebäude sind festgesetzt:

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| - Ärztehaus:  | max. 421,50 m ü.NN |
| - Wohnhaus A: | max. 415,00 m ü.NN |
| - Wohnhaus B  | max. 415,25 m ü.NN |
| - Wohnhaus C  | max. 413,50 m ü.NN |
| - Wohnhaus D  | max. 415,25 m ü.NN |

Dabei ist das oberste Geschoss jeweils ein Attikageschoss und darf 75 % der darunter liegenden Geschossfläche nicht überschreiten.

Für technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten darf die Maximalhöhe um max. 2,5 m auf einer Fläche von max. 10 % des obersten Geschosses überschritten werden.

Für die Aufstellung von Anlagen für die Solarenergiegewinnung darf die Maximalhöhe auf der gesamten Dachfläche um max. 1 m überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

**4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

Für das Ärztehaus und das Wohngebäude an der Haselbrunnstraße ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50,0 m. Das Wohngebäude ist mindestens zweimal durch einen mindestens 5 m tiefen und 3,5 m breiten Rücksprung zu gliedern.

Für die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich (Punkthäuser) ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

**5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Gebäude dürfen um max. 3° von der Richtung der überbaubaren Grundstücksfläche abweichen.

**6. Stellplätze und Tiefgarage § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

Die Tiefgaragen sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung ab einer Höhe von 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume.

**8. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind eine extensive Dachbegrünung sowie versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze herzustellen.

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

- 9.1 Die Flächen Nr. 5.3 (siehe Umweltbeitrag, Plan: Entwurf E-/A-Bilanz – Planung) ist mit mageren Kräutern und Gräsern einzusäen. Für das Saatgut zur Anlage der mageren Wiesenpflanzen muss ein Herkunftsnachweis mit den entsprechend gebietsheimischen Arten (zertifiziertes Saatgut, Herkunftsregion: südliches Alpenvorland) vorgelegt werden.

## 9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten und Fledermäusen sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit eingelassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen oder LED-Lampen empfohlen. Des Weiteren wird der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern empfohlen.

## 9.3 Vorkehrungen gegen Vogelschlag an großen Fensterfronten:

An Fensterfronten mit großen Glasflächen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag zu verhindern.

## 10. Flächen für Fahr- und Leitungsrechte

### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### 10.1 Für die im Planungsgebiet liegenden Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der Stadt Radolfzell bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

### 10.2 Entlang der Friedhofsmauer ist auf einem in der Regel 3,5 m breiten Streifen ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Radolfzell festgesetzt, um eine allfällige Sanierung der Friedhofsmauer zu ermöglichen. Auf diesem Streifen sind mit Ausnahme eines Ausgangs aus der Tiefgarage und Stellplätzen bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig.

## 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen vorzusehen (siehe hierzu Anlage 1 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).

In Abhängigkeit vom Außenlärmpegel ergeben sich nach DIN 4109 Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen. Die Luftschalldämmung von Bauteilen wird durch das bewertete Schalldämm-Maß beschrieben. Folgende Anforderungen gelten in Abhängigkeit vom Außenlärmpegelbereich:

Außenlärm- pegelbereich	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliche Räume
		erf. $R'_{w,res}$ *	erf. $R'_{w,res}$ *
I	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II	56 – 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 – 80 dB(A)	50 dB	45 dB

- \* Die Anforderung an das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  ist in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_g$  der Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes ( $S_{(W+F)}$ ) zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes ( $S_g$ ) zu korrigieren. Die Korrektur kann nach folgender Tabelle vorgenommen werden:

$S_{(W+F)} / S_g$	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

Da übliche Fenster in Kippstellung nur eine Schalldämmung von ca. 15 dB aufweisen, ist es erforderlich, in Schlafräumen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel über 60 dB(A) (Lärmpegelbereich III) geeignete schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um auch während der Nacht eine ausreichende Frischluftversorgung und einen entsprechenden Lärmschutz zu gewährleisten.

#### HINWEIS

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 ist für Außenbauteile der in Anlage 1 gekennzeichneten Gebäudefassaden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

*Für die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 ist die öffentlich zugängliche Fundstelle die Hochschulbibliothek der HTWG Konstanz in der Alfred-Wachtel-Straße 8 in 78462 Konstanz.*

## 12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Anpflanzungen innerhalb des Planungsgebiets sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan und dem Plan zur E-/A-Bilanz im Umweltbeitrag vorzunehmen.

#### 12.1 Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen (Herkunftsregion: südliches Alpenvorland) mit Arten wie zum Beispiel:

- Eiche (*Quercus robur*),
  - Linde (*Tilia cordata*),
  - Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*),
  - Feldahorn (*Acer campestre*) und
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*), *Betula pendula* (Hängebirke)
- jeweils in Sorten.

Die Bäume sind in der Anfangsphase regelmäßig jährlich zu unterhalten.

#### 12.2 Pflanzung von Solitärsträuchern in der Qualität min. 150 bis 175 cm mit Erdballen: Auf mehreren privaten Teilflächen sind im Vorgartenbereich Solitärsträucher zu pflanzen. Die Begrünung erfolgt unter gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten.

#### 12.3 Pflanzung von Heckensträuchern in der Qualität min. 150 bis 175 cm mit Erdballen: Auf 6 Teilflächen sind raum- bzw. sichtschtzgebildende Heckensträucher zu pflanzen. Die Begrünung erfolgt unter gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten (Herkunftsregion: südliches Alpenvorland) mit Arten wie zum Beispiel:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche),
- *Ligustrum vulgare* (Rainweide),
- *Acer campestre* (Feldahorn), etc.

#### 12.4 Extensive Dachbegrünung:

Gebäude mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Das vegetationsfähige Bodensubstrat muss eine Mindestdicke von 8cm aufweisen. Die Dachbegrünung erfolgt flächenhaft und artenreich, der Bedeckungsgrad auf 70% der Aussaatflächen (70% von 1.565 qm = 1.095 qm Aussaatfläche) mit Pflanzen beträgt mindestens 90%. Die Artenzusammensetzung erfolgt nach den Empfehlungen der FFL.

### 13. Erhalt von vorhandenen Bäumen

#### § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, insbesondere ist ihr Wurzelraum weitgehend zu erhalten oder durch geeignete Maßnahmen zu verbessern (z.B. »Wurzelvorhang).

---

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Kreisarchäologie:

Aus dem Planungsbereich sind keine archäologische Fundstellen bekannt, jedoch können bisher unbekannte Bodendenkmale auch nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Plangebiet systematische Baggerschürfe nach vorheriger Terminabsprache und unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Weiterhin 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) im gesamten Bauverlauf 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. Sollten archäologische Rettungsgrabungen notwendig werden, ist eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststelle 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 der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

### 2. Baumfällarbeiten und Baufeldräumung

Wegen im Plangebiet brütender Vögel und aufgrund der hohen Aktivität von Fledermäusen im Eingriffsbereich dürfen Baumfällarbeiten und Gebäudeabrisse gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden dürfen.

## 2. Fledermaus-Quartiere

### Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands

Schaffung von Ersatzquartieren für gehölbewohnende Fledermausarten:

Um den Verlust von potentiellen Baumquartieren zu kompensieren sollten im angrenzenden Bereich (alter Friedhof, Umfeld der Kirche) vor der Baufeldräumung mindestens zehn Fledermauskästen unterschiedlicher Ausführung montiert werden. Die Positionierung und Ausführung muss durch einen Fledermausexperten begleitet werden. Über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ist die jährliche Kontrolle auf Funktionsfähigkeit und Besatz der Quartiere für Fledermäuse durch nachweislich fachkundiges Personal vorzusehen und durch Betreuungsverträge zu sichern.

Schaffung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten:

Aufgrund des allgemeinen Rückgangs von Fledermausarten und zur Stützung der lokalen Populationen von spaltenbewohnenden Arten wie der Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler wird empfohlen, an den Wohngebäuden insgesamt zwei artspezifische Kästen der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in die Gebäudefassade zu integrieren oder dieser zu montieren. Geeignet sind zum Beispiel die Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartiere 1WQ bzw. 1WI. Alternativ sind auch entsprechende Nisthilfen der Firma Hasselfeldt Nisthilfen empfehlenswert.

Bei der Anbringung der Kästen sind auf eine Mindesthöhe von 3 Metern, freie Anflugmöglichkeiten und eine Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung zu achten. Die Positionierung und Montage der Nisthilfen und Fledermausquartiere ist mit dem Architekten, dem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen Fachgutachter zu betreuen. Über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ist die jährliche Kontrolle auf Funktionsfähigkeit und Besatz der Quartiere für Fledermäuse durch nachweislich fachkundiges Personal vorzusehen und durch Betreuungsverträge zu sichern.

Radolfzell, den 28.04.2017

# Bauphysik 5

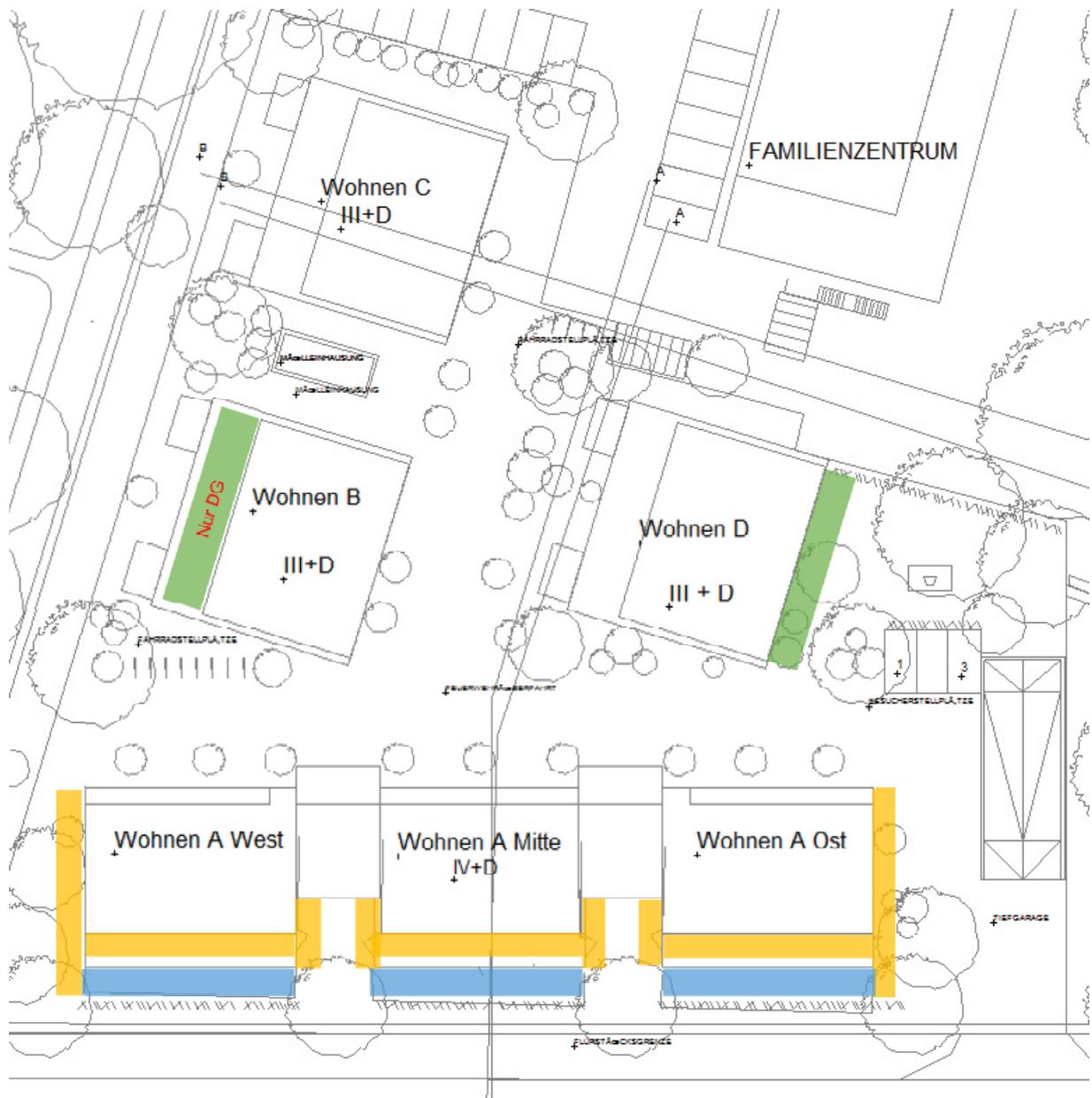
2165073-3

Anlage 1.1

## Legende für den Außenlärmpegel

ohne Kennzeichnung	II
	III
	IV
	V

Bild 1: Wohnanlage



## Legende für den Außenlärmpegel

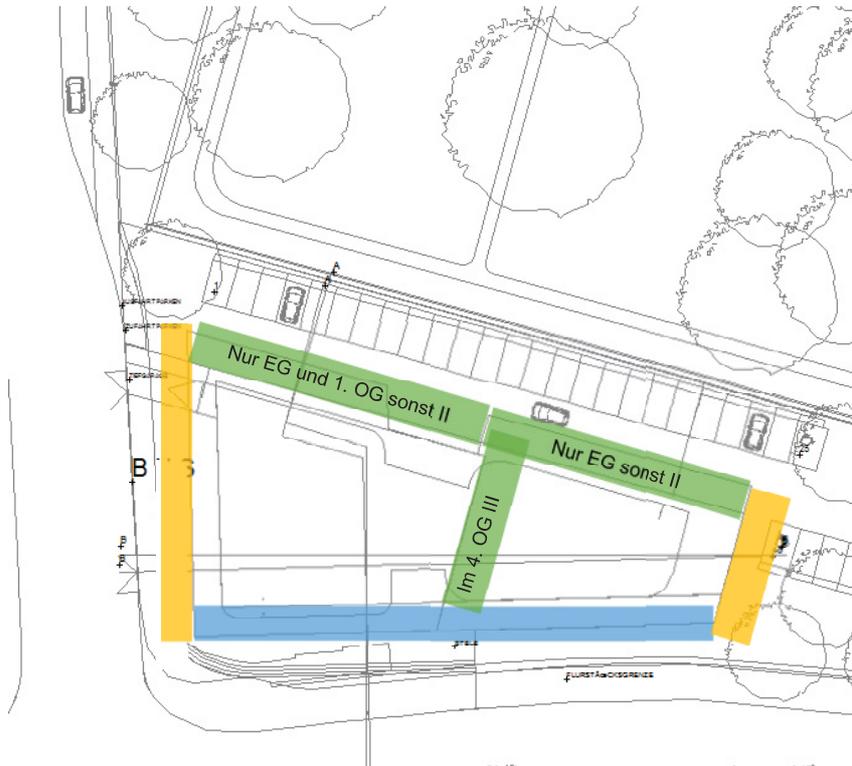
ohne Kennzeichnung II

 III

 IV

 V

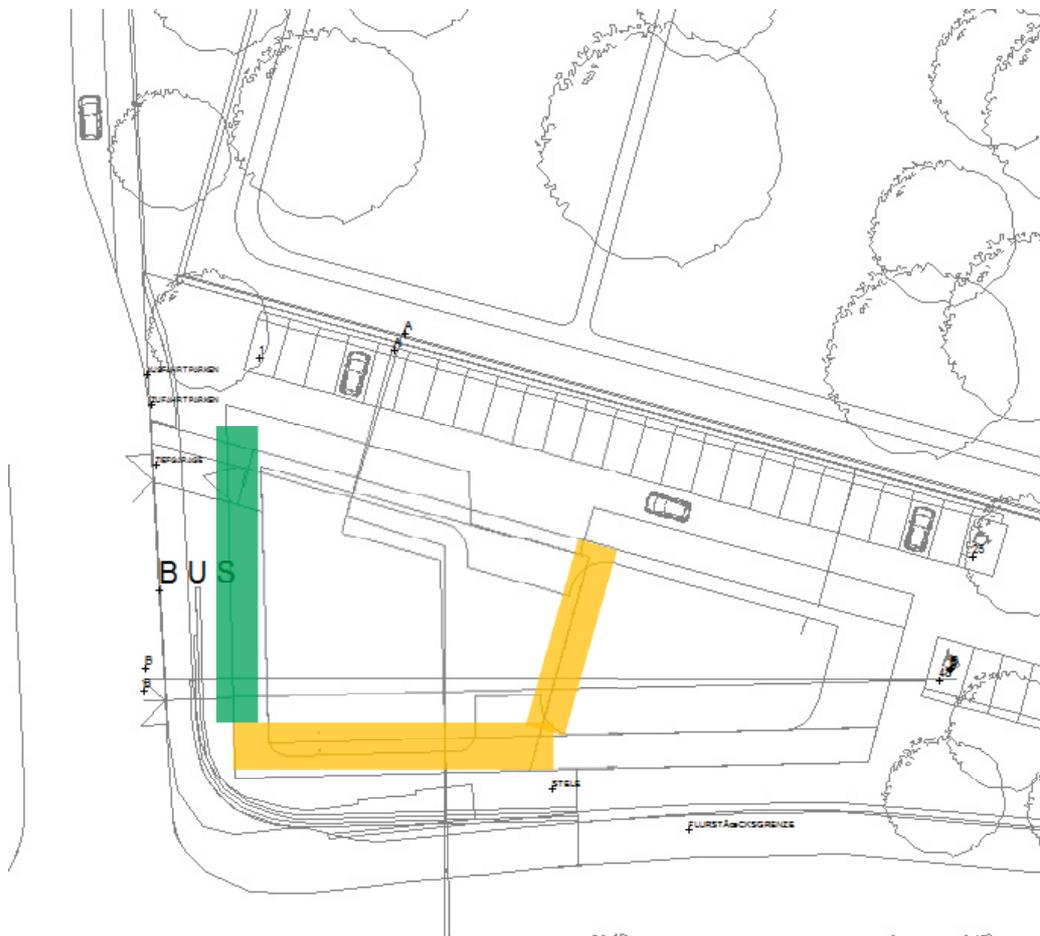
Bild 2: Ärztehaus, gewerbliche Nutzung EG bis 4. OG



## Legende für den Außenlärmpegel

ohne Kennzeichnung	II
	III
	IV
	V

Bild 3: Ärztehaus – Dachgeschoss mit Wohnnutzung



# STADT RADOLFZELL

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark St. Meinrad mit Ärztehaus“

### Örtliche Bauvorschriften

#### Entwurf zur 2. Offenlage

---

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die äußere Gestaltung der Wohngebäude ist entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne auszuführen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Das Ärztehaus ist hinsichtlich der Gebäudehöhe, -stellung und -gliederung entsprechend den Darstellungen der Vorhaben- und Erschließungspläne auszuführen.

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

##### 2.1 Unzulässig sind:

Werbeanlagen auf und an Dächern;

Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen;

Laserlichtanlagen;

Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen.

##### 2.2 Werbeanlagen sind nur am Ärztehaus bis zu einer Größe von max. 3 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen größer als 3 m<sup>2</sup> können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- und Grundstücksgestaltung einfügen.

#### 3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

##### 3.1 Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind entsprechend den Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

##### 3.2 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu versehen (z.B. Rasenliner, Rasengittersteine, Drainpflaster oder Drainplatten mit Fugen).

Radolfzell, den 28.04.2017