

# Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

## Bebauungsvorschriften

### zum Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung, 5. Änderung“

#### 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)

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

Planzeichenverordnung – PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

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.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) sind in der Planzeichnung festgelegt (siehe Nutzungsschablone). Die angegebenen Geschosse sind Höchstgrenzen.

##### Traufhöhe, Firsthöhe (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.

Der Untere Bezugspunkt ist die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße gemessen im Mittel der Grundstückslänge.

Pulldächer haben zwei Traufhöhen. Bei Pulldächern darf die festgesetzte Traufhöhe mit der höheren Traufe um maximal 2 m überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die angegebene Traufhöhe um maximal 3 m mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss überschritten werden. Das Staffelgeschoss muss an allen Seiten mindestens 1 m zurückspringen und darf maximal dreiviertel der darunterliegenden Grundfläche groß sein.

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Länge der jeweils zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser) entlang der Erschließungsstraße darf höchstens 22 m betragen. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

#### **Flächen für Garagen bzw. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur mit einem zu begründenden Flachdach zulässig. Zusätzlich sind die Außenwände zu begrünen.

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

Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

#### **Umweltschützende Festsetzungen – Grünordnerische Festsetzungen**

Im weiteren Verfahren nach Erstellung des Umweltberichtes wird dieser Absatz ergänzt.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**

#### **Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen etc. sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie als Holz-, Draht- oder Metallzäune zulässig.

Zäune müssen auf der gesamten Länge an der Unterseite zum Erdboden hin einen

mindestens 10 cm hohen Durchlass für Kleintiere bieten und sind zur öffentlichen Straßenseite zu hinterpflanzen.

Die Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück richtet sich nach dem Nachbarrecht. Für Hecken dürfen nur heimische Sträucher entsprechend beigefügter Pflanzliste verwendet werden.

#### **Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht überbaut bzw. für Stellplätze, Lager- und Abstellflächen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

#### **IV. Hinweise**

##### **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. außenliegenden Sonnenschutz.

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

Radolfzell, den XX.XX.XXXX

Martin Staab  
Oberbürgermeister

Thomas K. W. Nöken  
Stellv. Dezernatsleiter Dez. III