

# Stadt Radolfzell – Gemarkung Stahringen

---

## Vorhabensbezogener Bebauungsplan

### Gewerbegebiet „1. Erweiterung Gemeinde Wiesen“

Nach § 12 (2) BauGB

---

## Teil 2 Textliche Festsetzungen

### Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil 1 im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### GE - Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO

1. Allgemein zulässig sind

im GE 1: die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

im GE 2: die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

2. Die Nutzung von Anlagen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 sind nicht zugelassen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone mit 0,5 festgesetzt.

Im GE 1 ist eine Überschreitung der GRZ um 0,39 der Grundstücksfläche bis max. 0,89 für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist zulässig.

Im GE 2 ist eine Überschreitung der GRZ der Grundstücksfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bis max. 1,0 zulässig

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GBH = maximale Gebäudehöhe), gemessen ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird gemäß Planeinschrieb auf 12,50 m festgesetzt.

Dabei ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend. Anlagen, die der technischen Versorgung dienen (Aufzugsschächte, Klimaanlage usw.), sind als Dachaufbauten zulässig.

## 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

- o Es wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

## 4 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

1. Nebenanlagen und Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
2. Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag oder einem anderen wasserdurchlässigen Material herzustellen.
3. LKW-Stellplätze sind nur auf wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig.

## 5 Grünordnung

### Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 und § 178 BauGB)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes sind auf den Grundstücksflächen Pflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 5.1 Private Grünflächen



Private Grünflächen sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

#### PFG 1: Begrünungsmaßnahmen am Westrand des Baugrundstücks



Die Grünfläche westlich des geplanten Gebäudes ist als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei ist auf ca. 70 m<sup>2</sup> entlang der Grundstücksgrenze eine zweireihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubsträucher (gemäß Pflanzliste

Kapitel 5.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### PFG 2: Anpflanzung von Einzelbäumen



Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß Pflanzenliste (s. Kapitel 5.2) vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen werden als grasreiche Ruderalflur eingesät oder mit Bodendeckergehölzen bepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt.

### PFG 3: Dachbegrünung



Die Gebäudeflächen sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

## 5.2 Gehölzarten und Qualitäten

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen sind zu Arten der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.

### Pflanzenliste

#### Großkronige Bäume:

*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)

**Hochstamm:** 3 x verpflanzt mDb, Stammumfang mind. 16 - 18 cm

#### Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Juniperus communis</i> "Meyer"	(Wachholder)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schwarzdorn, Schlehe)
<i>Rhamus catharticus</i>	(Kreuzdorn)
<i>Rhamus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Rosa canina</i>	(echte Hundsrose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Weinrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

**Sträucher** Höhe: mindestens 125 - 150 cm

---

## **6 Ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen sowie die im weiteren Verfahren noch festzusetzenden externen Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann der naturschutzrechtliche Eingriff nicht vollständig kompensiert werden. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, die zur Kompensation des Defizits geeignet sind.

Der exakte Umfang der Kompensationsmaßnahmen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Konstanz sowie mit der Abteilung „Landschaft und Gewässer“ der Stadt Radolfzell abgestimmt und ist in Anlage 4 zum Umweltbericht kartografisch konkretisiert.

Die Maßnahmen werden vom Vorhabenträger auf eigenen Grundstücken durchgeführt oder in Abstimmung mit der Stadt Radolfzell und der Unteren Naturschutzbehörde auf dinglich gesicherten privaten Flächen umgesetzt. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)**

#### **1.1 Dachbegrünung / Sonnenenergie**

Flachdächer sind extensiv mit einer Substrataufbauhöhe von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.

Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen. Dadurch bedingte geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe sind zulässig.

#### **1.2 Fassaden**

Grelle und glänzende Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden sowie Fassaden aus Glas und anderen reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Hinweis: 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. außenliegender Sonnenschutz.

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

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

Im Geltungsbereich sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.

### **3. Außenbeleuchtung**

Alle Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass die Blendung für die Verkehrsteilnehmer auf der Straße ausgeschlossen ist.

Für die Außenbeleuchtung sind für die Tierwelt verträgliche „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden (LED, Natriumdampfhoch- oder Niederdrucklampen).

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

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune in einer Höhe von maximal 2,20 m, sowie freiwachsende Hecken und Schnitthecken grundsätzlich zulässig. Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für

---

Kleintiere (Kleinsäuger, und evtl. Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 15 cm vom Boden auszuführen.

**5. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

### **III Hinweise**

#### **1. Wasserwirtschaft**

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, oder sonstige Maßnahmen welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

#### **2. Bodenbelastungen**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Stadt Radolfzell und das Landratsamt Konstanz, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

#### **3. Bodendenkmale**

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) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735 / 93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

---

#### **4. Schutz des Oberbodens**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Plangebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und DIN 18915).

Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.