

## Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Yacht-und Bootswerft Martin“

#### Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

##### **1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)**

Zweckbestimmung „Bootswerft“

Zulässig sind:

- Werft, Lagerhallen und Werkhallen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Schank- und Speisewirtschaften.

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

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (5) und 18 BauNVO)

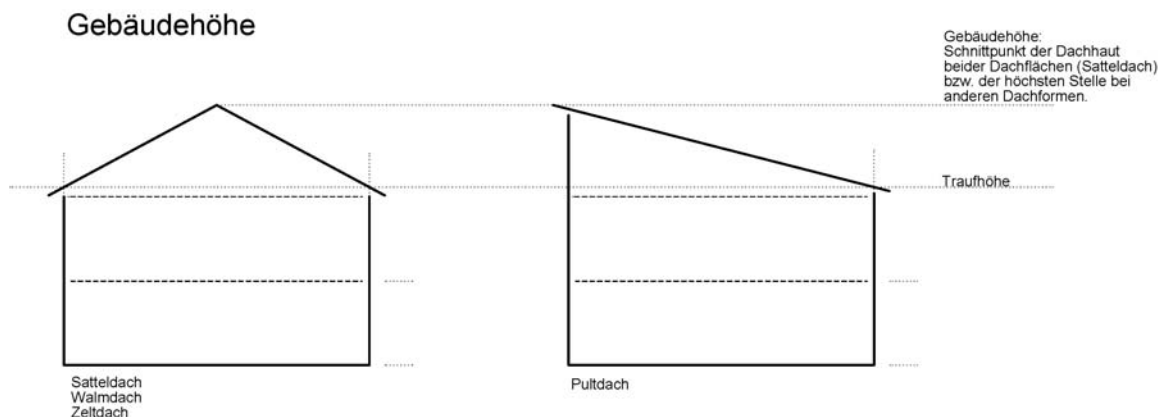
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

**SO 1:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 12,00 m

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen bzw. der höchsten Stelle bei anderen Dachformen.

**SO 2:**

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 16,00 m

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu der höchsten Stelle des Bauwerks des Besucher-Aussichtsturms.

**1.2.2 Grundflächenzahl** (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

**1.4 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen

**1.5 Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.6 Fläche für Aussichtsturm** (§ 9 (1) 4 BauNVO)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Besucher-Aussichtsturm zulässig. Für das Bauwerk ist eine maximale Höhe bis zu 16,00 m zulässig, gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu der höchsten Stelle des Bauwerks.

- 1.7 Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 23 (5) BauNVO)  
Garagen und überbaute Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Pflanzgebote sind zu beachten.
- 1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind „Sichtfeld“** (§ 9 (1) 10 BauGB)  
Die gekennzeichneten Flächen sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.9 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- Zweckbestimmung: Verkehrsgrün**  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und zu erhalten.
- 1.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers und der Stadt für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Maßnahme 1: Gehölfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit**  
Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.
- Maßnahme 2: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser**  
Das unbelastete Niederschlagswasser des Baugrundstücks muss getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden. Die Entwässerung ist so zu dimensionieren, dass sich der Gebietsabfluss gegenüber dem un bebauten Bestand nicht erhöht.  
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.
- Maßnahme 3: Entwicklung von feuchter Hochstaudenflur im Wanderkorridor zwischen Werft und Flurstück 414/2**  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist durch Ansaat eine artenreiche feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist jährlich im Spätherbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen und das Schnittgut ist abzufahren. Ca. 1/3 der Flächen soll als Altgrasbestand den Winter überdauern (Nahrungshabitat). Es ist ein gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Das Saatgut soll folgende Arten enthalten:

	Es darf nur gebietseigenes Saatgut verwendet werden. Für die nachfolgend genannten Arten gilt als gebietseigen:	
<b>RSM Regio 17 feucht/Ufer</b>	Produktionsraum 8	
Ansaatstärke: 5 g/m <sup>2</sup> (50 kg/ha)	Ursprungsgebiet 17	
<b>Kräuter 30 %</b>		%
Achillea millefolium	Gewöhnliche Scharfgarbe	1,00
Angelica sylvestris subsp. sylvestris	Waldengelwurz	2,00
Betonica officinalis	Echte Betonie	1,00
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,00
Cirsium oleraceum	Kohldistel	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00
Daucus carota subsp. carota	Wilde Möhre	0,50
Eupatorium cannabinum	Gewöhnlicher Wasserdost	1,00
Filipendula ulmaria var. denudata	Echtes Mädesüß	1,00
Galium album ssp. album	Weißes Labkraut	1,00
Leontodon hispidus subsp. hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	1,00
Lycopus europaeus ssp. europaeus	Gewöhnlicher Wolfstrapp	1,00
Lynchnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	2,50
Lysimachia vulgaris	Gewöhnlicher Gilbweidrich	1,00
Lythrum salicaria	Blutweiderich	1,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,00
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	1,00
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,50
Ranunculus acris ssp. acris	Scharfer Hahnenfuß	1,50
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,50
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	2,00
Silene dioica	Rote Lichtnelke	1,50
Succisa pratensis	Gewöhnlicher Teufelsabbiss	0,50
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,50
		<b>29,00</b>
<b>Leguminosen 3 %</b>		
Trifolium pratense ssp. pratense	Wiesen-Klee	1,00
Vicca cracca	Vogel-Wicke	2,00
		<b>3,00</b>
<b>Gräser 70 %</b>		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	5,00
Alopecurus pratensis ssp. pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	10,00
Arrhenaterum elatius	Glatthafer	2,50
Bromus hordeaceus ssp. hordeaceus	Weiche Trespel	4,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	5,00
Festuca arundinacea ssp. arundinacea	Rohr-Schwingel	4,00

Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	5,00
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras	2,50
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	19,00
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras	5,00
Trisetum flavescens ssp.flavescens	Goldhafer	3,00
		<b>68,00</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>

Die gebietseigene Herkunft ist vor der Lieferung durch Zertifikat nachzuweisen

#### **Maßnahme 4: Flächenbefestigung im Wanderkorridor**

Die gekennzeichneten Zufahrts- und Rangierflächen im Bereich des Wanderkorridors sind ausschließlich mit einem Schotterrasen zu befestigen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

#### **Maßnahme 5: Entwicklung von feuchter Hochstaudenflur im Wanderkorridor auf Flurstück 413**

Innerhalb der gegenzeichneten Fläche ist durch Änderung der Pflege eine artenreiche feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist jährlich im Spätherbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen und das Schnittgut ist abzufahren. Ca. 1/3 der Flächen soll als Altgrasbestand den Winter überdauern (Nahrungshabitat).

#### **Maßnahme 6: Verbote und Einschränkungen im Geltungsbereich der Satzung über den Schutz von Grünbeständen „Markelfinger Winkel“**

Die Verbote und Einschränkungen des § 3 Abs. 2 bis Abs. 5 der Satzung über den Schutz von Grünbeständen „Markelfinger Winkel“ sind einzuhalten.

Insbesondere innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen gilt:

- Die Verwendung von naturfremden Stoffen (z. B. Pestiziden) im Satzungsgebiet ist verboten. Ausnahmen in besonderen Fällen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Abteilung Landschaft und Gewässer, Stadtverwaltung Radolfzell.
- Das Lagern von Erdaushub, Baumaterialien und Kultursubstraten auf Frei-, Grün- und Biotopflächen ist nur mit Genehmigung der Abteilung Landschaft und Gewässer, Stadtverwaltung Radolfzell, und zeitlich befristet zulässig.

### **1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen**

#### **Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### **Pflanzgebot: Einzelbäume am Rand der Werft**

An den gekennzeichneten Stellen sind solitäre, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten Winterlinde (*Tilia cordata*), Silberweide (*Salix alba*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Stieleiche (*Quercus robur*) zu verwenden.

Die Pflanzgruben für Bäume sind mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Lage der Bäume können im Rahmen der Erschließungsplanung um jeweils 5 m verschoben werden.

### 1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

#### **Pflanzbindung: Erhalt von Einzelbäumen**

Der gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

### 1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB i.S.d. § 1a (3) BauGB)

#### **Ökokonto Stadt Radolfzell:**

Die erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Radolfzell abgedeckt. Entsprechend dem Umweltbericht ist ein Ausgleichsbedarf von 15.260 Ökopunkten außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“ zugeordnet:

#### **Ökokonto-Maßnahme Nr. 23: Gewässeraufwertung – Rückbau von Verrohrungen**

Zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Hardlachen und des Mögginger Ortsbaches sind die bestehenden und nicht mehr benötigten Durchlassbauwerke auszubauen und fachgerecht zu entsorgen. Der anfallende Erdaushub wird, soweit er als Sohlsubstrat ungeeignet ist, abgefahren und einer Verwertung zugeführt. Nach den Abbrucharbeiten sind die Bachabschnitte gewässertypisch zu modellieren und profilieren. Zum Abgleich des Sohlniveaus und ggf. Verbesserung der Sohlstruktur ist jeweils gewässertypisches Sohlsubstrat einzubauen.

Entwicklungsziel: Stärkung und Aufwertung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion des Fließgewässers. Sicherung bzw. Aufwertung des vorhandenen Artenpotentials durch Wiederherstellung der Durchgängigkeit.

Durch die Maßnahme werden insgesamt 5.112 Ökopunkte generiert, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“ zugeordnet werden.

#### **Ökokonto-Maßnahme Nr. 89: Artenschutz – Erwerb und Erstinstallation Amphibienschutzzaun**

Entlang des Teilabschnitts 1, auf einer Länge von insgesamt 381 m entlang der Verbindungsstraße zwischen Stahringen und Güttingen und entlang des Teilabschnitts 2, auf einer Länge von 60 m entlang der Landesstraße L220 zwischen Wald und Radweg werden Amphibienschutzzäune errichtet.

Es wird eine Trasse freigelegt und ein Graben gezogen. Gewebefolie und Haltepfosten werden in den Graben eingedrückt und befestigt, damit keine Tiere unter dem Zaun hindurchkriechen können. Etwa alle 15 Meter wird ein gelochter Fangeimer eingegraben, welcher nicht über die Bodenoberkante herausragen darf.

Die Eimer an den Fangeinrichtungen werden täglich geleert und die gefangenen Individuen bestimmt und gezählt.

Entwicklungsziel: Schutz wandernder Amphibien und Erhalt der Populationen. Ziel ist der Schutz wandernder Amphibien auf dem Weg zu ihren Laichgewässern im Hinblick auf die großen Verluste durch Straßenverkehr in der Vergangenheit. Die Zahl der gefangenen Individuen 2016 ist für die Länge des Zaunes beachtlich. Das zeigt, dass der Schutzzaun zum Erhalt eines wichtigen und großen Populationsbestandes nötig ist.

Durch die Maßnahme werden insgesamt 20.978 Ökopunkte generiert, wovon 10.306 Ökopunkte dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Yacht- und Bootswerft Martin“ zugeordnet werden.

**1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

Die im Lageplan mit EFH min. bezeichnete Höhe stellt die minimale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NN (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Eine Unterschreitung der minimalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist nicht zulässig. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf von der festgelegten Vorgabe um maximal 0,5 m überschritten werden.

**1.16 Überflutungsfläche HQ100 (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

Innerhalb der HQ100 Überflutungsfläche wird während einem 100-jährigen Hochwasserereignis im Geltungsbereich eine Wasserspiegellage von 397,30 m üNN angenommen. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf die Höhe der HQ100 Wasserspiegellage nicht unterschreiten.

Bauvorhaben sind gegen nach oben drückendes Wasser zu sichern.

## 2. Hinweise

### 2.1 Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben gegen nach oben drückendes Wasser zu sichern ist.

Kellerräume/Untergeschosse sind, soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern, gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise wasserdicht auszuführen. Unter „weißer Wanne“ wird eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte „Wanne“ verstanden.

Im Einzelfall ist durch den Bauherrn entsprechend § 78 (3) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage gegeben sind. Zuständige Genehmigungsbehörde entsprechend § 65 (3) Wassergesetz Baden-Württemberg ist die Stadt Radolfzell.

Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 (2) WHG wird hingewiesen.

### 2.2 Wassergefährdende Stoffe

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe – VAwS) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen für wassergefährdende Stoffe im Technikgebäude und im Erdgeschoss wird insbesondere auf § 10 Abs. 4 VAwS (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen.

### 2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

### 2.4 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Markelfinger Winkel“. Sämtliche Tiefbauarbeiten sind gutachterlich begleiten zu lassen.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Konstanz umgehend zu benachrichtigen.

### 2.5 Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt größtenteils unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich. Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich weitere bisher unbekannte Fundstellen, Funde und Befunde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks, alte Seeuferlinien, Strandwälle) zutage treten können, ist eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei allen geplanten Baumaßnahmen, aus denen Bodeneingriffe resultieren, notwendig.

Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit frühzeitig archäologische Sondagen notwendig, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag moderner Auffüllschichten 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 (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen



Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: reate.ebersbach@rps.bwl.de ) schriftlich mitzuteilen.

Ausdrücklich wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) hingewiesen: Werden während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, humose Bodenhorizonte etc.) festgestellt, sind diese umgehend dem Kreisarchäologen (Dr. Jürgen Hald, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRACKN.de) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: reate.ebersbach@rps.bwl.de) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 2.6 Untergrundverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Hasenweiler-Beckensedimente befindet, welche von lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung ) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.7 Grundwasser

Im Plangebiet ist mit artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen. Dies ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Für eventuell erforderliche temporäre Grundwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

**Schriftlicher Teil (Teil B)****Entwurf****Örtliche Bauvorschriften „Yacht- und Bootswerft Martin“****Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

**- Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

**Bisherige Festsetzungen:**

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) LBO)**

Im Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 10°-15° zulässig. Geringe Abweichungen hiervon sind zulässig.

Die zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

**2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.

**3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen, halbtransparente Materialien oder vorgehängte und eingelegte Raster und Sprossen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

**4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

An der Grundstücksgrenze sind nur lebende Einfriedigungen oder Einfriedigungen als beidseitig eingewachsene Draht- oder Gitterzäune bis max. 2,00 m Gesamthöhe zulässig. Die

Einfriedungen sind entlang den öffentlichen Flächen mindestens 0,50 m von der Grenze abzurücken.

Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 0,10 m sicherzustellen.

Lagerplätze sind durch dichte Bepflanzung oder bauliche Anlagen zu den öffentlichen Flächen abzuschirmen.

**5. Gestaltung der unbebauten Fläche (§ 74 (1) 3 LBO)**

Hofflächen, die dem Betrieb der Lager- und Werkhallen zugeordnet sind, sind wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu befestigen.

Stellplatzbereiche, Zufahrten und Zugänge, Wege und Plätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien aus natürlichen Substraten wie Kies, Schotter, Rasenpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen (min. 4,00 cm Fugenbreite), Schotterrasen o. ä. zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

**6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Einfriedungen
5. Gestaltung der unbebauten Fläche
6. Niederspannungsfreileitungen

Reutlingen, den

Radolfzell, den

Clemens Künstler  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Staab  
Oberbürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Yacht-und Bootswerft Martin“

### Örtliche Bauvorschriften „Yacht- und Bootswerft Martin“

### Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

---

**Aufstellungsbeschluss** \_\_\_\_\_ 23.02.2016

**Billigungsbeschluss** \_\_\_\_\_ 06.12.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 15.12.2016

- Einsichtnahme / Erörterung \_\_\_\_\_ 16.12.2016 – 27.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange \_\_\_\_\_ 16.12.2016 – 27.01.2017

**Auslegungsbeschluss**

- Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_

- Öffentliche Auslegung \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss**

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) \_\_\_\_\_

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses  
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften  
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das  
Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Radolfzell, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen  
Bauvorschriften rechtsverbindlich

Radolfzell, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister