

Stadt Friedrichshafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 "Hotel Maier"

Anlage 1

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Pflanzliste

Hinweise

Entwurf
11.04.2018

Stadt Friedrichshafen

Stadtplanungsamt
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

Vorhabenträger:

Fennel Grundstücks GmbH & Co. KG
vertreten durch die Hotel Maier GmbH Betriebsgesellschaft
mit den Geschäftsführern Sandra und Hendrik Fennel
Poststraße 1-3
88048 Friedrichshafen-Fischbach

Planung:

Müller, Arndt, Partner.
Albrecht-Dürer-Straße 13
88074 Meckenbeuren

Bebauungsplan:

pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

Vorbereitender Umweltbericht (VUB):

Helmut Hornstein
Aufkircherstraße 25
88662 Überlingen

Schallgutachten:

W&W Bauphysik GbR
Wiesentalstraße 65
71397 Leutenbach

Vermessungspläne:

Kettnaker, Bernhard + Pechar Ingenieurpartnerschaft für Vermessung
Humboldtstraße 13
88074 Meckenbeuren

Einleitung	4
Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
3.1. Art der baulichen Nutzung	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Bauweise	5
3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.5. Stellplätze, Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen	6
3.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	6
3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
3.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern	6
3.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	7
Teil B Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.1. Dachaufbauten / Dachgeschoss	9
1.2. Dachform	9
1.3. Dachgauben	9
1.4. Dachflächengestaltung	9
1.5. Fassadengestaltung	10
2. Stellung der baulichen Anlagen	10
2.1. Firstrichtung	10
3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	10
4. Stellplätze	10
5. Standorte für Abfallbehälter	10
6. Einfriedungen	10
7. Werbeanlagen	10
7.1 Werbeanlagen in der Fassade	10
7.1 Sonstige Werbeanlagen	11
Teil C Pflanzliste	12
Teil D Hinweise	14

Einleitung

Ergänzend zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Maier“ vom 06.04.2018 gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A) und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Zusammen mit der Pflanzliste (Teil C) und den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil D) bilden sie die Anlage 1 zum Bebauungsplan. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Anlage 2 dargestellt.

Teil A | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

TA-Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 26.08.1998

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Juli 2016

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Plandarstellung festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB

3.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) BauNVO und § 11 BauNVO

3.1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) (Gebiet für die Fremdenbeherbergung)

Als Gebietsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels mit zugeordneten Nutzungen und Einrichtungen.

3.1.2. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 72 Zimmern
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Seminar-, Tagungs- und sonstige Ausstellungsräume
- der Hauptnutzung dienende Büro-, Neben-, Lager- und Technikräume
- Außengastronomie mit der dazugehörenden Infrastruktur und Nebenanlagen
- Tiefgaragen
- Stellplätze

3.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Plandarstellung als Höchstwert festgesetzte GRZ von 0,48 für die Hauptanlagen darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ von 1,5 ist in der Plandarstellung als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist der Plandarstellung zu entnehmen, sie gilt als Höchstmaß.

3.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FFB EG) von 407,12 m über NN. Abweichungen von der festgesetzten Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FFB EG) sind in einer Toleranz von +/- 0,25m zulässig.

Die in der Plandarstellung festgesetzten maximalen Firshöhen werden durch die jeweilige oberste Kante der Dachhaut (First) definiert. Die in der Plandarstellung festgesetzten maximalen Traufhöhen werden durch den jeweiligen Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Kante der Dachhaut (Traufe) definiert. Die Angabe wird als absolute Höhe in Metern, in Bezug zur festgesetzten (oder der sich aufgrund von Toleranzabweichungen ergebenden) Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FFB EG) angegeben.

3.3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.3.1. Offene Bauweise

Im Baufeld SO 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.3.2. Abweichende Bauweise

Im Baufeld SO 1 ist die abweichende Bauweise festgesetzt, abweichend von der offenen Bauweise sind an der Grenze der Flurstücke 210/6 und 210/10 Gebäude ohne Grenzabstand und Bebauung als Grenzbebauung zulässig.

3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

3.4.1. Baugrenzen

Den Eintragungen der Plandarstellung entsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

3.4.2. Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile (z.B. Überdachungen im Bereich des Innenhofes oder zwischen SO 1 und SO 2) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5. Stellplätze, Tiefgaragen sowie sonstige Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.5.1. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5.2. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gesondert ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen zulässig.

3.5.3. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

3.6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.6.1. Den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend sind im Kreuzungsbereich von Zeppelinstraße und Poststraße Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

3.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

3.7.1. Das Geh- Fahr und Leitungsrecht auf den Flurstücken 210/6 und 181/1 wird zugunsten der innenliegenden Flurstücke 210/6, 210/8 und 210/10 festgesetzt.

3.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

3.8.1. Anpflanzung von Bäumen

Gemäß Planzeichnung (Pflanzgebot) sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.8.2. Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung mit einem Pflanzergebot festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen, bei Abgang sind diese durch Pflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

3.8.3. Baumqualität

Bei Baumpflanzungen sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (dreifach verpflanzt) zu verwenden.

3.8.4. Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Einzelbaumpflanzgebot kann bei Ersatz- und Neupflanzungen in Einzelfällen um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die Abweichung muss

grünordnerisch vertretbar sein, darf die Grundzüge der Planung nicht berühren und muss unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

3.8.5. Pflanzliste

Bäume, Sträucher, Hecken, Fassadenbegrünung, flächige Bepflanzungen sowie Dachbegrünungen sind entsprechend der Pflanzliste in Teil C auszuführen.

3.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.9.1. Lärmschutz an den Gebäuden

Die Umgrenzung der Flächen, für welche passive Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorzunehmen sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Festlegung der baulichen Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume von Gebäuden müssen die zum Zeitpunkt des Bauantrages baurechtlich eingeführten Bemessungsgrundlagen (TA-Lärm, DIN 4109) zu Grunde gelegt werden.

Die Festlegung der Schalldämmung der Außenbauteile erfolgt anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel, die nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 aus den Beurteilungspegeln ermittelt werden. Für die Fassaden gelten als Obergrenzen folgende Lärmpegelbereiche:

Hotel-Restaurant Maier	Gebäudeteil	Fassade und Orientierung	Lärmpegelbereich (LPB)
Bestand Poststraße 1	Hauptgebäude (SO 1.2.)	Süd zur Zeppelinstraße	LPB V
		Ost zur Poststraße	LPB IV
		West zum Innenhof	LPB IV
		Nord zur Durchfahrt	LPB II
	Seitenflügel (SO 1.1)	Süd zum Innenhof	LPB III
		Nord zur Durchfahrt	LPB I
West zum Flurstück 210/10		LPB III	
Neubau Zeppelinstraße	Neubau (SO 2.1 + 2.2)	Süd zur Zeppelinstraße	LPB V
		Ost zum Innenhof	LPB V
		West zum Flurstück 210/3	LPB V
		Nord zum Innenhof	LPB III

Ab Lärmpegelbereich III und höher müssen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafräume, Übernachtungsräume Hotel) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggfs. Einsatz von mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen).

Im Einzelfall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechnerisch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Nutzung, dem Flächenanteil der an der Schallübertragung beteiligten Bauteile und der Raumgröße nach DIN 4109-2, Abschnitt 4.4 nachzuweisen.

3.9.2. Lärmschutzwände

Entlang der in der Plandarstellung festgesetzten Linien „Lärmschutzwand“ sind Lärmschutzwände oder andere bauliche Vorkehrungen mit vergleichbarer Wirkung wie folgt zu errichten:

- Lärmschutzwand A: Länge von mindestens 8,00 m, Höhe von mindestens 2,50 m bezogen auf die (im VEP dargestellte) Oberkante der Zufahrt zur Tiefgarage und den Stellplätzen 1 bis 12 östlich der Lärmschutzwand. Als Bezugspunkt gilt die jeweils lotrecht zur Wand gemessene Oberkante der Zufahrt.
- Lärmschutzwand B: Länge mindestens 6,30 m, Höhe von mindestens 2,50 m bezogen auf die (im VEP dargestellte) Oberkante des Parkplatz Nr. 8 östlich der Lärmschutzwand. Als Bezugspunkt gilt die jeweils lotrecht zur Wand gemessene Oberkante des PKW-Stellplatzes (im VEP als Stellplatz Nr. 8 ausgewiesen).

Teil B | Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 217 "Hotel Maier" aufgestellt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Dachaufbauten / Dachgeschoss

Im Baufeld SO 2.1 ist eine untergeordnete Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technisch erforderliche Aufbauten von bis zu 2,00 m zulässig.

1.2. Dachform

Die Dachform im Baufeld SO 1.1 wird als Walmdach mit einer Dachneigung von 30,0-45,0 Grad festgesetzt. Zum Nachbarflurstück 210/10 (westliche Dachseite) ist eine Dachneigung von 55,0- 65,0 Grad zulässig.

Die Dachform im Baufeld SO 1.2 wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 47,5-55,0 Grad festgesetzt. Abweichend ist im Übergangsbereich zu SO 1.1 (Treppen Kern) die Ausgestaltung eines Flachdachs bei Wahrung der festgelegten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Die Dachform im Baufeld SO 1.3 wird als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 5,0 Grad festgesetzt.

Im Baufeld SO 2.1 wird die Dachform als Flachdach oder flach geneigtes Dach bzw. als Pultdach mit einer Neigung von 0-15,0 Grad festgesetzt.

Im Baufeld SO 2.2 wird die Dachform als Pultdach mit einer Neigung von 65,0-70,0 Grad festgesetzt.

1.3. Dachgauben

Dachgauben sind ausschließlich in den nachfolgend benannten Dachflächen zulässig:

Im Baufeld SO 1.1 (Seitenflügel) sind Dachgauben nur auf der nördlichen (zur Durchfahrt) und südlichen (zum Innenhof) Dachseite zulässig.

Im Baufeld SO 1.2 sind Dachgauben im 4.OG unzulässig. Im Baufeld SO 1.2 sind im 3.OG auf der östlichen Dachseite zur Poststraße 8 Einzeldachgauben mit einer maximalen Länge von jeweils 3,00 m und mit einer Gesamtlänge von bis zu 24 m zulässig. Im Baufeld SO 1.2 sind Dachgauben im 3. OG auf der westlichen Dachseite ausschließlich nördlich des Baufeldes SO 1.1 (Seitenflügel) zulässig.

1.4. Dachflächengestaltung

Die Dachflächen der Baufelder SO 1.1, SO 1.2 (Bestand) sowie SO 2.2 (Neubau) sind aus kleinteiligen, nicht glänzenden Dachdeckformaten aus Ziegel, Betonstein, Holz, Eternit oder Metaleindeckungen mit Beschichtung herzustellen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (u.a. der Baufelder SO 1.3 und SO 2.1) sind als flächig extensive Begrünung herzustellen. Ausgenommen sind Dachterrassen sowie die Überdachung zwischen SO 1 und SO 2.

Begrünungen sind mit Vegetation gemäß der Pflanzliste ohne künstliche Bewässerung und einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen.

1.5. Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen der Baufelder SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 (Bestand) sind in Holz, Holzwerkstoffen, Putz, Kunststein oder Naturstein auszuführen. Die Fassadenflächen der Baufelder SO 2.1 und SO 2.2 (Neubau) sind in Textil- oder Leichtmetallverkleidungen, Putz, Kunststein oder Naturstein auszuführen, neben nicht transparenten Materialien sind auch transparente oder semitransparente Materialien zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen

2.1. Firstrichtung

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten, der Außengastronomieflächen sowie der Stellplätze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zugänge, Zufahrten, Außengastronomieflächen sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie zum Beispiel in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen oder Schotterrasen auszuführen.

4. Stellplätze

Im Geltungsbereich der Satzung sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

5. Standorte für Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren. Die oberirdische Aufstellung ist lediglich zur Abholung zulässig. Im Bauantrag sind die Aufstellorte zur Abholung nachzuweisen. Kompostierplätze dürfen nicht in Vorgärten angeordnet werden.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Hecken mit Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen in der Fassade

Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden von SO 1.2 und SO1.3 zur Poststraße (Ostseite) und zur Zeppelinstraße (Südseite) sowie an der Gebäudefassade von SO 2 (SO 2.1 und 2.2) zur Zeppelinstraße (Südseite) bis zur Brüstungshöhe des 1.OG zulässig. Werbeanlagen (senkrechte Werbeanlagen) sind außerdem an den Gebäudefassaden von SO 2 zur Poststraße (SO 2.1, Ostseite) und Westseite (SO 2.2, zum Flurstück 210/3) bis zur Brüstungshöhe des 3.OG zulässig bis zu einer Breite von 1,0 m.

Die Werbeanlagen aller Fassadenflächen beider Baufelder (SO 1 und SO 2) zur Südseite, zur Ostseite oder zur Westseite dürfen jeweils zusammengenommen 10 m² nicht überschreiten.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.

Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bilderwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Die Farbe und die Leuchtkraft eigenständig leuchtender oder angeleuchteter Werbeanlagen (z.B. Leuchtschriften, Leuchtzeichen, Logos, Schildern, Tafeln oder Plaketten) sind so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen.

Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen maximal 10 cm von der Fassade abstehen.

7.1 Sonstige Werbeanlagen

An der Poststraße und an der Zeppelinstraße ist jeweils eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Größe von 4 m² zulässig. Im Geltungsbereich sind maximal drei Fahnenmasten als Werbeträger zulässig.

Teil C | Pflanzliste

1. Laubbäume in Hof- und Gartenflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Aesculus hippocastanum</i> `Pyramidalis`	Kleinkronige Roßkastanie
<i>Amelanchier arborea</i> `Robin Hill`	Schnee-Felsenbirne
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i> `Plena`	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadt-Birne
<i>Tilia cordata</i> `Rancho`	Kleinkronige Winter-Linde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Calycanthus floridus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Cornus florida</i>	Blumen-Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hamamelis mollis</i>	Zaubernuss
<i>Hibiscus syriacus</i> i. S.	i. S. Eibisch
<i>Hydrangea arborescens</i>	Strauch-Hortensie
<i>Malus Hybr.</i>	Zierapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Philadelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
<i>Syringia vulgaris</i> i.S.	i. S. Flieder
Wildrosen, r. B. <i>Rosa canina</i>	
Park- und Strauchrosen	

3. Geschnittene Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare</i> `Atrovirens`	Immergrüner Liguster
	Strauch- / Heckenrosen

4. Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name
Heimische Kleingehölze, z.B.	
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Heimische Stauden, z.B.	
Galium odoratum	Waldmeister
Lamium maculatum	Taubnessel
Heimische Gräser + Farne	

6. Extensive Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Teil D | Hinweise

1. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen etc.), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

3. Entwässerung

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) sowie das Einbringen von Stoffen (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, etc.) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 (4) WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2001 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

5. Immissionsschutz

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016) sind zu beachten. Durch baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden, in Schlafräumen tags 30 dB(A).

Die Verpflichtung zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Informationen zu Kampfmitteln vor, eine Kampfmittelerkundung ist erforderlich.

7. Schutz von Tieren und Insekten

Zum Schutz von Tieren sowie Insekten sollen gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB und § 39 BNatSchG insektenschonende Leuchtmittel eingesetzt und Außenbeleuchtung zwischen 23.00 Uhr bis 5.00 Uhr reduziert bzw. vermieden werden.

8. Klimaschutz

Zum Schutz des Klimas vor Erwärmung sind Fassadenflächen der Gebäude und Belagsflächen der Freiraumgestaltung in hellen Materialien auszuführen.