

**Stadt Friedrichshafen**

**Textteil / Örtliche Bauvorschriften**

zum Bebauungsplan Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“

Entwurf

Stand: 06.12.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
<b>Teil A: Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen: .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich:.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB: .....</b>	<b>4</b>
3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	4
3.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §§ 39 und 44 BNatschG):.....	4
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW .....</b>	<b>5</b>
<b>Teil C: Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>5</b>

## Vorbemerkung

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ (Fassung vom 05.11.2012, rechtskräftig seit 22.12.2012) werden durch diese Bebauungsplanänderung Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“ durch Punkt 3.1 geändert und durch Punkt 3.2 ergänzt.

Die bisherige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Punkt 3.2.1) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179/1 durch folgende Neufassung in Punkt 3.1.1 ersetzt. Da sich die fachlichen Erfordernisse für den Artenschutz am Gebäude seit dem Bebauungsplan Nr. 179 geändert haben, wurden zusätzlich Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag, zur Anbringung von Nisthilfen sowie zur angepassten Beleuchtung ergänzt. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert und bleiben rechtskräftig.

Alle per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind in den Bebauungsplänen Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ sowie Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“ enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 179/1 „Altes Messegelände – Sportpark, 1. Änderung“ ist demnach nur zusammen mit dem Ursprungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ gültig. Für die Vorhabengenehmigung werden künftig folglich beide zuvor genannten Bebauungspläne in Plan und Textteil angewendet.

## Teil A: Textliche Festsetzungen

---

### 1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3908)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 06.12.2021

Textteil vom 06.12.2021

### 2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 06.12.2021 festgelegt.

### **3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:**

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist für den Geltungsbereich...

- 3.1.1. ...die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt (§ 16 BauNVO).  
Die Gebäudehöhen dürfen am höchsten Punkt 429,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der EFH bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.  
Die EFH ergibt sich aus dem natürlichen Geländeniveau.

Überschreitungen der Gebäudehöhe sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO nur nach vorheriger Prüfung und Zustimmung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg unter Beteiligung der Deutschen Flugsicherung GmbH zulässig.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen. Diese dürfen jedoch insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 2,00 m über Attika nicht überschreiten.

#### **3.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §§ 39 und 44 BNatschG):**

- 3.2.1 Vogelschutz  
Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten vor Vogelschlag sind dazu folgende Elemente am Gebäude zu vermeiden:

- Gebäude-Durchsichten und transparente Gebäudeecken
- zusammenhängende, Bäume und Vegetation spiegelnde Glasflächen über 1,5 m<sup>2</sup>
- Generell stark spiegelnde Glasflächen oder andere stark spiegelnde Materialien (Außenspiegelungsgrad ab 15 %)

In Bereichen, in denen die genannten Maßnahmen nicht möglich sind, sind Glasflächen für Vögel durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z.B. durch Sprosseneinteilungen, Einteilungen mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmustern etc.). Weitere Hinweise hierzu finden sich auf der Website der Schweizer Vogelwarte: [www.vogelglas.vogelwarte.ch](http://www.vogelglas.vogelwarte.ch). Die detaillierte Planung der Glasflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt abzustimmen.

- 3.2.2 Anbringung von Nisthilfen  
Im Plangebiet sind am Gebäude 10 geeignete Fledermauskästen und Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel wie Mauersegler, Mehlschwalben oder Haussperlinge baulich zu integrieren (z.B. Mauerseglerkasten 17B oder Fledermaus Einlaufblende 1FE). Dabei ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten und die genaue Position im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt abzustimmen. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

3.2.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

## **Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW**

---

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ sind unverändert weiterhin rechtskräftig und liegen auch der 1. Änderung zu Grunde.

## **Teil C: Hinweise und Empfehlungen**

---

Die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 179 „Altes Messegelände – Sportpark“ sind unverändert weiterhin rechtskräftig und liegen auch der 1. Änderung zu Grunde.

### Lärmschutz

Gemäß der Satzung ist bei allen Neubauten und Nutzungsänderungen im Plangebiet die Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.