

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Nr. 189 / 1
„SO Einzelhandel Ravensburger Straße – 1. Änderung“
nach § 13 a BauGB

Entwurf

10.01.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Textliche Festsetzungen	3
1. Rechtsgrundlagen:	3
2. Geltungsbereich:	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:	4
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	4
3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):	5
3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	5
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):	5
Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“), bei der Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden dürfen, dabei jedoch einen seitlichen Grenzabstand entsprechend Landesbauordnung einhalten müssen;	5
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):	5
Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.	5
3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):	6
3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):	6
3.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):	6
3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):	6
3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):	6
3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):	7
3.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):	7
3.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):	7
3.14 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):	8
3.15 Besonders gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB):	8
Teil B: Satzung zur Regelung der örtl. Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:	9
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:	9
1.2 Gebäudehöhen:	9
2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Grundstücksflächen:	9
3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:	10
4. Niederspannungsleitungen:	10
5. Werbeanlagen:	10
Teil C: Hinweise	11

Teil A: Textliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des Änderungsverfahrens als „nichtselbstständige Änderung“ werden im Textteil die Inhalte des Ursprungsbebauungsplans mit den Änderungen zusammengeführt und die Änderungen farblich / kursiv hervorgehoben.

Alle textlichen Änderungen (Streichungen und Ergänzungen) gegenüber dem Ursprungsbebauungen sind in rot / kursiv markiert.

Für die Vorhabengenehmigung wird künftig der Änderungsbebauungsplan Nr. 189/1 in Plan und Textteil angewendet.

1. Rechtsgrundlagen:

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*
- *Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)*
- *Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)*

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom **10.01.2019** festgelegt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Punkt 3.1 werden komplett durch folgende Neufassung ersetzt:

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

3.1.1 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben

3.1.2 Zulässig sind:

In der Teilfläche 1

Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche.

Für einzelne Warengruppen und Sortimente werden folgende Maximalflächenansätze festgesetzt:

- * Der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel darf 90% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.*
- * Der Anteil der Drogeriewaren darf 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.*
- * Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Friedrichshafener Sortimentsliste darf 15% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.*
- * Der Anteil der wechselnden Aktionsware darf 15% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.*

In der Teilfläche 2

Ein Getränkehandel mit maximal 750 qm Bruttogeschossfläche (BGF).

In der Teilfläche 3

Ein Fachmarkt für Reifenhandel / Autozubehör mit maximal 1.400 qm Bruttogeschossfläche (BGF).

In der Teilfläche 4

Ein Backshop mit maximal 50qm Gesamtverkaufsfläche.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist das Plangebiet festgesetzt als:

- 3.2.1 Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO;
Folgende Sortimentstypen und Verkaufsflächengrößen sind zulässig:
- Lebensmittelmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche
 - Getränkehandel mit maximal 750 qm BGF
 - Backshop mit maximal 50 m² Verkaufsfläche
- 3.2.2 Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO;
Folgender Sortimentstyp ist zulässig:
- Reifenhandel / Autozubehörhandel mit maximal 1400 qm BGF;

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.2.1 ... die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2.2 ... die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) festgesetzt.*
- 3.2.3 ... die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt.
- 3.2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt (gekennzeichnet im Planteil mit „a“), bei der Gebäude mit Längen über 50 m errichtet werden dürfen, dabei jedoch einen seitlichen Grenzabstand entsprechend Landesbauordnung einhalten müssen;

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

- 3.4.1 Das Baufenster darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie Dachauskragungen, Überdachungen, o. Ä. bis zu 3 m Länge überschritten werden.

- 3.4.2 Außerhalb der Baufenster Garagen sowie Nebenanlagen *i.S.des § 14 BauNVO* nicht zulässig.

3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten festgelegt.

3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ...

- 3.6.1 ... sind private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Flächen für den Anliefer- und Ladeverkehr) festgelegt.
- 3.6.2 ... ist ein Ein- und Ausfahrtbereich festgelegt.
- 3.6.3 ... ist über den Grünstreifen entlang der Ravensburger Straße eine weitere Zufahrt bis zu max. 10m Breite zulässig.

3.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):

Das Aufstellen von Verteilerkästen, die zur Versorgung des Gebiets notwendig sind, ist von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

3.8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

3.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind mit geeigneten Pflanzen einzugrünen.

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Nach den im Weiteren dargelegten Maßgaben sind folgende Flächen (gemäß den Eintragungen im Planteil der Satzung) und folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Auf den im Planteil festgesetzten Pflanzgeboten sind standortgerechte Bäume bzw. Sträucher zu pflanzen, in ihrem Bestand zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Hinweise zur Artenauswahl siehe entsprechende Pflanzliste Teil C. Die genauen Standorte der Pflanzungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung festzulegen und dürfen um bis 10 m von den im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Standorten abweichen.

- Die Befestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Beläge).
- Das anfallende Oberflächenwasser ist über ein Mulden- bzw. Rigolensystem auf dem Grundstück zu versickern bzw. sonst über eine fachgerechte Ableitung gepuffert dem Vorfluter zuzuführen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Neigung) sind extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 10 cm auszuführen.
- Beleuchtungskörper sind mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten.

3.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.11.1 ... ein Leitungsrecht 1 zugunsten der Stadtentwässerung *Friedrichshafen* zur Errichtung, Haltung und Unterhaltung einer Abwasserleitung festgesetzt.
- 3.11.2 ... ein Geh- und Fahrrecht 2 zugunsten des Straßenbaulastträgers der B 31 zur Unterhaltung und Prüfung des Brückenbauwerks festgesetzt.

3.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.12.1 ...im Plangebiet pro 6 Stellplätze mindestens 1 großkroniger standortgerechter Baum II. Ordnung anzupflanzen, zu erhalten und ggf. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen; Hinweise zur Artenauswahl siehe entsprechende Pflanzliste Teil C.
- 3.12.2 Der Stammumfang für die anzupflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe mind. 14/16 cm betragen.
- 3.12.3 Zu begründende Abweichungen von den im Planteil eingetragenen Anpflanzungs-Standorten sind nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt um bis zu 10 m zulässig.

3.13 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die mit entsprechendem Planzeichen versehenen Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind unverzüglich und gleichwertig nachzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.14 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) und als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen sind bis max. 10cm ausnahmsweise zulässig. *Ein Unterschreiten ist nicht zulässig.*

3.15 Besonders gekennzeichnete Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB):

Im Planteil besonders gekennzeichnet sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche).

Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW ~~i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB~~

Rechtsgrundlage:

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 werden i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. **189 / 1** „SO Einzelhandel Ravensburger Straße“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:

Im gesamten Gebiet sind für die Hauptgebäude nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

1.2 Gebäudehöhen:

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Gebäudehöhen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (H) bestimmt sich als Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des Dachaufbaus.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Grundstücksflächen:

Unter der Brücke dürfen keine leicht entflammaren Stoffe gelagert oder Fahrzeuge abgestellt werden, die in diese Kategorie einzuordnen sind.

Für die Brückenprüfung mit dem Untersichtgerät ist eine lichte Höhe von 2,50m, gemessen ab Unterkante Brückenüberbau und für die Instandsetzung die gesamte Fläche unter der Brücke sowie für die Errichtung eines Gerüsts eine 2m breite Abstandsfläche freizuhalten.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Für die Pflanzenauswahl sind

insbesondere die Pflanzenarten aus der Pflanzliste in Teil C der textlichen Festsetzungen zu verwenden.

Einfriedungen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken und Sträucher, möglichst aus Laubgehölzen und / oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen; Hinweise zur Artenauswahl siehe entsprechende Pflanzliste Teil C. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Oberkante Gelände. Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.

Das natürliche Geländeneiveau darf durch Auffüllungen / Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 100 cm verändert werden.

3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen. Zur Gliederung der Parkplatzflächen ist alle sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (einer für diesen Standort geeigneten Art) zu pflanzen; Hinweise zur Artenauswahl siehe entsprechende Pflanzliste Teil C.

4. Niederspannungsleitungen:

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

5. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung maximal 2 Werbungen.

Die einzelne Werbeanlage darf 4,0 qm nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden für bereits bestehende Werbeanlagen, die an der gleichen Stätte der Leistung z. B. nach Umbaumaßnahmen wiederverwendet werden sollen.

Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen, die über die Dachkante hinausragen sind nicht zulässig.

Der Gesamtabstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 25 cm sein.

Zusätzlich ist max. eine freistehende Werbeanlagen als Sammelwerbeanlage (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese darf eine Höhe von max. 10,0 m sowie eine Gesamtansichtsfläche von 20,0 qm nicht überschreiten.

Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.

Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

Gewerbliche Werbeanlagen, die keinen Bezug zur Stätte der Leistung haben, sind nicht zulässig.

Teil C: Hinweise

1. 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. 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. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen, sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm^2 durchgeführt werden. 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. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.
3. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.
4. Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist möglich. Für die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu beantragen ist. Dabei ist der „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ *des Umweltministeriums Baden-Württemberg* (Mai 2005) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.
5. Für die gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter Rotach ist eine Einleitungserlaubnis über ein Wasserrechtsverfahren bei der Wasserbehörde (Amt für Wasser- und Bodenschutz im Landratsamtes Bodenseekreis) gesondert zu beantragen.

6. ~~Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen im hochwassergefährdeten Bereich der Rotach liegt.~~

~~Das Plangebiet wird derzeit in der Hochwassergefahrenkarte teilweise als Überschwemmungsgebiet eines HQextrem der Rotach dargestellt. Noch vor dem 01.01.2014 wurden für den Bereich Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt, bei extremen Hochwasserereignissen ist weiterhin mit Überflutungen im Gebiet zu rechnen.~~

~~Auf den Hochwasserrisikomanagementplan, insbesondere die Maßnahmen R1 „Information von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen“ und R20 „Information und Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung“ wird hingewiesen.~~

- ~~• Vermieden werden sollten Öffnungen unterhalb der EFH, bzw. mit druckwasserdichten, dauerhaft geschlossenen Verschlüssen versehen werden.~~
- ~~• Die verwendeten Baustoffe im Bereich des Möglichen Hochwassers müssen eine wasserbeständige Beschaffenheit aufweisen.~~

7. Das gesamte Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Eine historische Erkundung und ein geotechnisches Gutachten dazu liegen vor. Erprobungen wurden vorgenommen und Schadstoffbelastungen nachgewiesen. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Alle Baumaßnahmen und Erdarbeiten auf dem Gelände sind rechtzeitig mit der für Altlasten zuständigen Behörde (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz) abzustimmen.

8. Für die unter der Brücke sich befindliche Teilfläche des Bebauungsplans ist das „Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/1993“ des Bundesministeriums für Verkehr über die Lagerung von entflammaren Stoffen zu beachten.

9. ~~Ein Verdacht auf Kampfmittelbelastungen ist aus Luftbildauswertungen und der Dokumentation der alliierten Luftangriffe gegeben. Vor Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund (Aushub, Bohrungen, Rammverfahren, etc.) sind regelgerechte Untersuchungen zur Belastung des Baubereichs mit Kampfmitteln und ggf. daraus resultierende Kampfmittelräumungen zu veranlassen. Hierzu ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst BW oder ein speziell geschultes und zugelassenes Fachunternehmen (nach §7 und §20 SprengG) zu beauftragen.“~~

10. Pflanzliste

Pflanzliste 1

Bäume I. und II. Ordnung für Grünflächen, empfohlene Pflanzgröße 14/16; ggü.

Feuerbrand widerstandsfähigere Sorten* empfohlene Pflanzgröße:

Hochstamm 8/10

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus

Feldahorn
 Bergahorn
 Hainbuche

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
o.ä.	

Apfelsorten*: z.B. Bohnapfel, Boskoop, Glockenapfel

Birnen*: z.B. Alexander Lukas, Diels Butterbirne, Gute Luise

Pflanzliste 2

Freiwachsende, heckenartige Gehölzstrukturen für Grünflächen v.a. entlang von Grundstücksgrenzen, empfohlene Pflanzgröße: verpflanzt 100-150

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
o.ä.	

Pflanzliste 3

Fassadenbegrünung

<i>Clematis</i> in Sorten	Waldrebe
<i>Hedera hibernica</i>	Inländischer Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera</i> in Sorten	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrose
<i>Vitis spec.</i>	Weinrebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
o.ä.	

Pflanzliste 4

Bäume I. und II. Ordnung für Stellplätze

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> « <i>Globosum</i> »	Kugelhorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus collurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i> -Hybriden	Eschen-Hybriden
<i>Sorbus aria</i> Hybriden	Mehlbeere-Hybriden
o.ä.	

SU / Win – 10.01.2019