

Stadt Friedrichshafen

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234
„Colsman-Knoten“



PLOESSER ARCHITEKTEN

Entwurfsstand: 24.07.2026

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 234 „Colsman-Knoten“**
Stadt Friedrichshafen

Auftraggeber: Luftschiffbau Zeppelin GmbH
Leutholdstraße 30
88045 Friedrichshafen

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Benedikt Müller, M. Sc. Geografie

Projektbearbeitung:
Bahareh Heydari, Dr.-Ing., Stadtplanung und Stadtgestaltung,
AKBW

Proj. Nr. 6128

Inhaltsverzeichnis

1	Satzung	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)	7
3.3	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3.1	Bereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes	7
3.4	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4.1	Zulässige Grundfläche (GR)	7
3.4.2	Zahl der Vollgeschosse	8
3.4.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	8
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.6	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	8
3.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	8
3.8	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen	8
3.9	Ein- und Ausfahrten	9
3.10	Bereiche ohne Ein – und Ausfahrten	9
3.11	Flächen für Versorgungsanlagen.....	9
3.12	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	9
3.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.13.1	Schonendes Beleuchtungskonzept (vgl. M3 Umweltreport).....	9
3.13.2	Vorkehrungen gegen Vogelschlag (vgl. V3 Umweltreport)	10
3.14	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
3.14.1	Verkehrslärm (vgl. M7 Umweltreport)	10
3.14.2	Gewerbelärm (vgl. M7 Umweltreport)	10
3.15	Pflanzgebot und Pflanzbindung (vgl. V2 und M1 Umweltreport).....	11
4	Hinweise	11
4.1	Denkmalschutz (vgl. V7 Umweltreport).....	11
4.2	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (vgl. V5 und M4 Umweltreport)	11
4.3	Ingenieurgeologie	12
4.4	Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen (vgl. V4 Umweltreport).....	12
4.5	Grundwasserschutz (vgl. V6 Umweltreport)	12
4.6	Zeitenregelung für Baumaßnahmen (vgl. V1 Umweltreport)	12

4.7	Baustelleneinrichtung und Betrieb (vgl. M2 und M9 Umweltreport)	12
4.8	Empfehlungen zur Ökologischen Aufwertung der Grünflächen (vgl. E1 bis E3 Umweltreport)	13
5	Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften	14
5.1	Geltungsbereich	14
5.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
5.2.1	Dachgestaltung.....	14
5.2.2	Dachbegrünung und Dachnutzung (vgl. M1 Umweltreport)	14
5.2.3	Fassadengestaltung (vgl. M1 Umweltreport).....	14
5.2.4	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien	14
5.3	Werbeanlagen	14
5.4	Außenantennen	15
5.5	Gestaltung der unbebauten Flächen (vgl. M6 Umweltreport)	15
5.6	Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen (vgl. M5 Umweltreport)	15
5.7	Ausnahmen.....	15
5.8	Ordnungswidrigkeiten	16
6	Anhang.....	17

1 Satzung

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026. I S. 192), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10 Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10 Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025. I S.189), hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen a.d.F. den vorhabenbezogener Bebauungsplan „Colsman-Knoten“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am --.--.---- als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung vom 24.07.2026
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 24.07.2026
- Örtlichen Bauvorschriften vom 24.07.2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan vom 24.07.2026

Beigefügt sind:

- Begründung vom 24.07.2026
- Umweltreport vom 24.07.2026

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Friedrichshafen, den --.--

2 Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026. I S. 192).

II. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

III. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025. I S. 189)

IV. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10 Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

V. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10 Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

VII. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2025 (GBl. S. 124).

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3.2 Allgemeine Bestimmungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) § 12 (3) sowie § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Architekturbüros PLOESSER vom 24.07.2026 ist gem. § 12 (3) BauGB rechtskräftiger Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die hierin festgesetzten Planinhalte sind in Kombination mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

Gem. § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.3 Art der baulichen Nutzung § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB

3.3.1 Bereich des Vorhaben - und Erschließungsplanes

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Vorhabenfläche sind Ferienwohnungen unzulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Vorhabenfläche ist die Errichtung eines Einzelhandelbetriebes im Erdgeschoss mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche, den notwendigen Stellplatzanlagen, Schank und Speisewirtschaften, sowie Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Für das Sortiment des Einzelhandelsbetriebs gilt:

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 Sortimente (inklusive Aktionswaren) darf 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO

3.4.1 Zulässige Grundfläche (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt und entspricht den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Eine Überschreitung der zulässigen GR innerhalb der Vorhabenfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO mit Zufahrt und den Ausfahrten und für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Flächen wie Stellplätze und Zuwegung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.4.3 Höhe der baulichen Anlagen

§16 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO

Die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ist durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) Oberkante Attika bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt.

Werden Flachdächer als Dachterrassen genutzt, darf die maximale Gebäudehöhe mit Umwehrungen / Absturzsicherungen um maximal 1,20 m und mit Aufbauten für einen Aufzugsschacht um maximal 3,50 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe mit Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie von max. 0,50 m ist zulässig.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt und entsprechen den Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

3.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12,14, 21a Abs. 2 und § 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Aufenthaltsbereich für Bewohner, Terrassenanlagen für Schank und – Speisewirtschaften sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gewerbliche Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze die der Nutzung des Supermarkts und dem Wohnen dienen sind innerhalb der entsprechend zugeordneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen für „Gewerbliche Stellplätze“ und „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig.

3.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Gemäß Planzeichnung ist eine Anbauverbotszone entlang der K 7739 festgesetzt.

3.8 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Gemäß Planzeichnungen werden unterschiedliche Festsetzungen und Nutzungen durch Nutzungskordeln abgegrenzt,.

In den abgegrenzten Bereichen variieren:

- die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH),
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG),
- die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH)

3.9 Ein- und Ausfahrten

§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind die Bereiche für die Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

3.10 Bereiche ohne Ein – und Ausfahrten

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind entlang der K 7739 keine Ein – und Ausfahrten zulässig. Ausgenommen sind aus Brandschutzgründen notwendige Zufahrten für die Feuerwehr.

3.11 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist die Errichtung einer Trafostation einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

3.12 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB (*vgl. M8 Umweltreport*)

Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereich zurückzuhalten oder dem Regenwasserkanal zuzuführen. In mit auslaugbaren/ sickerwasserrelevanten Altlasten belasteten Bereichen in denen versickerungsfähige Beläge, Mulden zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers, Entsieglungsmaßnahmen oder Grünflächen vorgesehen sind, ist eine Abdichtung in Form einer Sperrschicht, oder ein Bodenaustausch umzusetzen.

3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

3.13.1 Schonendes Beleuchtungskonzept (*vgl. M3 Umweltreport*)

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die angrenzende Umwelt (Fauna u. Mensch) zu minimieren, müssen Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem/r Umfang, Zeitraum und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen bzw. Anpassung des Lampenspektrums auf >500 nm
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

3.13.2 Vorkehrungen gegen Vogelschlag (vgl. V3 Umweltreport)

(Vogelwarte Sempach 2022):

- Verwendung von transluzentem Glas und alternativen Materialien
- Größere Fensterscheiben müssen entsprechend des Standes der Wissenschaft sichtbar gemacht und auf der ganzen Fläche markiert werden
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen
- Keine Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht
- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 %

3.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.14.1 Verkehrslärm (vgl. M7 Umweltreport)

In den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Aufenthaltsräume, die zum Schlafen bestimmt sind (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) und deren Außenfassaden nachts Verkehrslärmbeurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen technischen Maßnahmen auszustatten, sofern die notwendige Belüftung nicht über eine lärmabgewandte Gebäudeseite sichergestellt werden kann.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der konkreten Gebäudeplanung oder anderer Maßnahmen gleichwertige oder bessere Schallschutzverhältnisse erreicht werden.

3.14.2 Gewerbelärm (vgl. M7 Umweltreport)

Gemäß der in der Planzeichnung gekennzeichneten Südfassade des westlichen Gebäuderiegels sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen im Nachtzeitraum geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierzu sind

- offenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Hamburger Fenster oder gleichwertige Konstruktionen) ein Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) im Raum während der Nacht sichergestellt wird, oder
- Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass ihre offenbaren Fenster nicht zur gekennzeichneten Fassade orientiert sind, oder
- bei geschlossenem Fenster einer ausreichenden Lüftungstechnischen Versorgung oder andere gleichwertige bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Die Gleichwertigkeit der gewählten Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnischen Nachweis nachzuweisen.

3.15 Pflanzgebot und Pflanzbindung (vgl. V2 und M1 Umweltreport)

§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bäume und Sträucher entsprechend den jeweiligen Pflanzlisten (siehe Anlage) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Gemäß Vorhaben – und Erschließungsplan sind die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet dargestellt. Diese sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen.

Pflanzqualität:

Bei Baumpflanzung ist die Pflanzqualität als dreimal versetzter Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 gemäß Begrünungssatzung einzuhalten.

Bei Strauchpflanzungen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens drei Trieben zu verwenden.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz (vgl. V7 Umweltreport)

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Archäologische und Fossilienfunde während der Bauarbeiten können nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung der Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (vgl. V5 und M4 Umweltreport)

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Für die Lagerung von Baumaterialien, Baustraßen und sonstige Baustelleneinrichtungen sollen Flächen in Anspruch genommen werden, die einen geringen Wert für den Naturhaushalt haben, da die Ausführung der verschiedenen Funktionen stark beeinträchtigt ist. Hierunter fallen Flächen, die bereits versiegelt sind oder waren, sowie durch starke Verdichtung beeinträchtigte Flächen.

4.3 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen (vgl. V4 Umweltreport)

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, Abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten.

Sollten die Altlasten im Zuge des Vorhabens ausgeräumt werden, sind diese fachgerecht zu entsorgen. Die ordnungsgemäße Entsorgung/ Deponierung von belastetem Aushubmaterial ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.5 Grundwasserschutz (vgl. V6 Umweltreport)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von wasserschutzrechtlichen Vorranggebieten und befindet sich nicht in einem Hochwassergefahrenbereich. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder im direkten Umfeld.

Niederschlags- und Schichtwasser versickert in der durchlässigen Auffüllung und sammelt sich an der Oberkante des undurchlässigen Geschiebelehm bzw. den Auesedimenten. Der Geschiebelehm bzw. -mergel ist als Grundwassergeringleiter bzw. Grundwasserstauer zu bewerten.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

4.6 Zeitenregelung für Baumaßnahmen (vgl. V1 Umweltreport)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und § 44 BNatSchG ist der Beginn von Rodungs- und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu legen. Die Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse sind daher im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

4.7 Baustelleneinrichtung und Betrieb (vgl. M2 und M9 Umweltreport)

Zur Vermeidung von baubedingten Störungen von Fledermäusen und Insekten durch Lichtemission ist auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu verzichten.

Es sollen nur Maschinen verwendet werden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, um unnötige Belastungen bezüglich Lärmes, Abgasen, Verdichtung etc. zu vermeiden.

4.8 Empfehlungen zur Ökologischen Aufwertung der Grünflächen (vgl. E1 bis E3 Umweltreport)

Vogelnisthilfen

Im Zuge der ökologischen Aufwertung des frisch durchgrüntes Gebiets wird die gezielte Anbringung von Nisthilfen für Vögel empfohlen. Da junge Grünflächen in den ersten Jahren oft noch nicht über ausreichend natürliche Nistmöglichkeiten wie Baumhöhlen, dichte Hecken oder Altbaumbestand verfügen, können künstliche Nisthilfen eine wichtige Übergangsfunktion erfüllen.

Empfehlungen:

- Installation verschiedener Nistkastentypen (z. B. Halbhöhlen, Höhlenbrüterkästen) zur Ansprache unterschiedlicher Vogelarten
- Anbringung in geeigneter Höhe (ca. 2–5 m) und möglichst störungsarmen Bereichen an Bäumen oder Fassaden
- Ausrichtung der Einflugöffnungen vorzugsweise nach Osten oder Südosten (witterungsgeschützt)
- Verwendung langlebiger, unbehandelter Materialien (Holzbeton)
- Regelmäßige Wartung und Reinigung (einmal jährlich außerhalb der Brutzeit)

Fledermauskästen

Zur weiteren ökologischen Aufwertung des frisch durchgrüntes Geltungsbereichs wird die Installation von Fledermauskästen empfohlen.

Empfehlungen:

- Installation unterschiedlicher Kastentypen (z. B. Flachkästen, Spaltenkästen) zur Förderung verschiedener Fledermausarten
- Anbringung in einer Höhe von mindestens 3–6 m an Bäumen oder Gebäuden
- Auswahl möglichst sonniger, windgeschützter Standorte (z. B. Süd- bis Südwestausrichtung)
- Freier Anflug ohne Hindernisse (keine dichten Äste direkt vor dem Einflug)
- Verwendung witterungsbeständiger, schadstofffreier Materialien
- Anbringung mehrerer Kästen in Gruppen, um den Tieren Wahlmöglichkeiten zu bieten
- Regelmäßige Kontrolle (ohne Störung der Tiere) und Wartung bei Bedarf

Diversitätsfördernde Maßnahmen

Zur gezielten Förderung der biologischen Vielfalt können neben den Neupflanzungen ergänzende Maßnahmen zur Schaffung vielfältiger Insektenhabitate umgesetzt werden. Hierzu zählt insbesondere die Anlage von Totholzstrukturen, beispielsweise in Form von locker geschichteten Totholzhäufen auf Gründächern oder entlang der Grünflächen. Diese bieten zahlreichen Insektenarten wertvolle Rückzugs-, Überwinterungs- und Reproduktionsräume.

5 Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften

§ 74 LBO-BW

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 10 Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15 und Nr. 13) hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen in der öffentlichen Sitzung am _____ die nachstehende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 „Colsman-Knoten“ als Satzung beschlossen.

5.1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom --.---.---- maßgeblich.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

5.2.1 Dachgestaltung

Gemäß Planeintrag wird Flachdach (FD) festgesetzt - als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10°

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet unzulässig.

5.2.2 Dachbegrünung und Dachnutzung (vgl. M1 Umweltreport)

Dachflächen die nicht als Dachterrassen und für Wartungsarbeiten genutzt werden sind extensiv gemäß Pflanzliste im Anhang mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen.

5.2.3 Fassadengestaltung (vgl. M1 Umweltreport)

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Ost- und Südfassaden des Nahversorgers im Erdgeschoss mit bodengebundener Fassadenbegrünung zu versehen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2.4 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Photovoltaik- und Solaranlagen) zulässig. Bei der Anordnung und Ausgestaltung der Anlagen sind schädliche Blendwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld, soweit technisch möglich, zu vermeiden. Solaranlagen sind aufgeständert mit einer Maximalhöhe der Aufständigung von 50 cm umzusetzen.

5.3 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form, Farbe, Material und Wirkung dem Umfeld anpassen und dürfen das Stadt- und Straßenbild nicht stören oder verunstalten.

Nach Nutzungsende sind alle Werbeanlagen vollständig inklusive Befestigungen zurückzubauen.

Zulässige Anbringung an Gebäuden:

- Plakatwände nur im Erdgeschossbereich mit einer maximalen Größe von 6,0 m²
- Keine Werbeanlagen auf Dächern

Freistehende Werbeanlagen:

- Max. Höhe: 6,50 m
- Max. Größe 2,0 m x 3,0 m

Beleuchtung:

- Nur blendfrei zulässig
- Verboten: blinkende, bewegte oder wechselnde Werbung

5.4 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Dach- bzw. Satellitenantennen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (vgl. M6 Umweltreport)

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind aus wasserdurchlässigen Belägen wie zum Beispiel Rasenfugenpflaster herzustellen und gemäß Begrünungssatzung mit einem Grünanteil von 30 % zu befestigen. Soweit betriebliche Bedürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

5.6 Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen (vgl. M5 Umweltreport)

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Barrieren und mögliche Fallenwirkungen für Kleintiere sind zu vermeiden bzw. zu entschärfen.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm höchstens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen

Einfriedungen sind gemäß Begrünungssatzung bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

5.7 Ausnahmen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO

5.8 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Friedrichshafen, den -.-.-

6 Anhang

Pflanzlisten zur Ein- und Begrünung:

**F R E I
RAUM
WERK
STADT**

1

Datum: 15.04.2026

378 Pionier Quartier 2, Pflanzlisten VEP

Bäume 1. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitz-Ahorn	Acer platanoides + 'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen', 'Olmsted', 'Allershausen', 'Royal Red', 'Summershade'
Italienische Erle	Alnus cordata
Grau-Erle	Alnus incana
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Baumhasel	Corylus colurna
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline', 'Shademaster', f. inermis
Amerikanischer Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia
Sumpf-Eiche	Quercus palustris
Robinie	Robinia pseudoacacia + 'Nyriseqi', 'Sandraudiga', 'Semperflorens'
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica
Winter-Linde	Tilia cordata + 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'
Ulme	Ulmus-Hybriden 'Regal' + 'Rebona'

Bäume 2. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre + 'Elsrijk'
Felsenbirne	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Hainbuche	Carpinus betulus + 'Fastigiata' + 'Frans Fontaine'
Vogel-Kirsche	Prunus avium + 'Plena'
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus pradus 'Schloss Tiefurt'
Chinesische Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Birne	Pyrus communis 'Beech Hill'
Mehlbeere	Sorbus aria + 'Magnifica'

Fassadenbegrünung

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe
Kiwi	Aktinidia in Sorten	2-10m
Baumwürger	Celastrus orbiculatus	4-8m
Berg-Waldrebe	Clematis montana, auch Sorte 'Rubens'	5-8m
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	4-10m
Schlingenknocherich	Fallopia aubertii	8-12m
Wilder Hopfen	Humulus lupulus	6-10m
Griechische Baumschlinge	Periploca graeca	5-10m
Japanischer Blauregen	Wisteria floribunda	6-8m
Amerikanische Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	2-6m
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi	3-4m
Japanisches Geißblatt	Lonicera japonica	3-6m
Chinesischer Blauregen	Wisteria sinensis	8-10m

Dachbegrünung

Deutscher Name	Botanischer Name
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Japanische Zierquitte	Chaenomeles japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Deutzie	Deutzia spec.
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Eonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Zaubernuss	Hamamelis x intermedia
Hortensien in Sorten	Hydrangea spec
Gewöhnlicher Wacholder	Juniperus communis
Japanische Kerrie	Kerria japonica
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mispel	Mespilus germanica
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius

**F R E I
RAUM
WERK
STADT**

1

Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>
Strauchweiden	<i>Salix spec.</i>
Gemeinder Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>