

# **Stadt Friedrichshafen**

## **Textteil / Örtliche Bauvorschriften** zum Bebauungsplan Nr. 745 „Gewerbegebiet Kluftern-Süd“

31.03.2010

# Inhaltsverzeichnis

<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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): .....	4
3.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	5
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).....	5
3.5 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	5
3.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	6
3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	6
3.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	6
3.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	7
3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	7
3.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	7
3.12 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	7
3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
3.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	12
3.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
3.16 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	15
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften         gemäß § 74 LBO-BW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB .....</b>	<b>16</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: .....</b>	<b>16</b>
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen: .....	16
1.2 Fassaden / Wandöffnungen: .....	17
<b>2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten: .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Niederspannungsleitungen / Antennen: .....</b>	<b>18</b>
<b>5. Werbeanlagen: .....</b>	<b>18</b>
<b>Teil C: Hinweise .....</b>	<b>19</b>

## Teil A: Textliche Festsetzungen

---

### 1. Rechtsgrundlagen:

---

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) vom 31.08.1995
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 14.12.2004
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 20.01.2005
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.07.1991
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) vom 04.06.2007
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002 (TA Luft)
- LAI (Länderausschuss Immissionsschutz)
- Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) vom 13.05.1998
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RiLi) i. d. F. der Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997

### 2. Geltungsbereich:

---

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 28.08.2009 festgelegt.

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Kluffern werden durch den Bebauungsplan erfasst:

17/1(Teilfläche), 218(Teilfläche), 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225(Teilfläche), 241/5, 241/6, 241/7, 241/8, 241/9, 241/10, 241/11, 241/12, 241/13, 241/14, 241/15, 241/16, 241/17, 241/18, 241/19, 241/20, 241/21, 241/22, 241/23, 241/24, 241/25, 242

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

---

#### 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 **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO

3.1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im GE nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig sind.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist im **Teilgebiet 1** ....

3.2.1 ...die **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO) mit maximal 17,00 m / 11,90 m über der EFH = 411,90 m ü.NN festgesetzt.  
Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

3.2.2 ...die **zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO) der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen als Höchstgrenze mit 80.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die unter § 19 Abs. 4 BauNVO für Grundflächen-Überschreitungen im Zusammenhang mit Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen formulierten Maximalwerte gelten nicht.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist im **Teilgebiet 2** ....

3.2.3 ... die **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO) als Trauf- bzw. Attikahöhe mit max. 10,00 m über der definierten Straßenbezugsebene = 410,00 m ü.NN festgesetzt.  
Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

3.2.4 ... die **GRZ = Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt. 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. 0,8 überschritten werden.

3.2.5 ... die **GFZ = Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO) mit 1,8 als Höchstgrenze festgesetzt.  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist im **Teilgebiet 3** als Übernahme aus den Festsetzungen des auf der Gemarkung Immenstaad liegenden Bebauungsplans „Steigwiesen II“....

3.2.6 ...die **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO) mit maximal 17,50 m über der EFH = 410,00 m ü.NN festgesetzt.  
Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten) sind im Einzelfall als Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist im **Teilgebiet 2** die offene Bauweise „o“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

3.4.1 ... die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.

3.4.2 ...außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür gekennzeichneten Bereichen die Errichtung von der gewerblichen Zweckbestimmung entsprechenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig, soweit die grünordnerisch mindestens geforderte Gesamtbilanz auf dem Baugrundstück nicht unterschritten wird.

### **3.5 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):**

Im **Teilgebiet 2** darf die jeweilige Grundstücksgröße ein Maximalmaß von 3.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

3.6.1 ...die jeweiligen Abstandsflächen für Hochbauten gemäß § 9 Abs. 1 BFStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG Baden-Württemberg von Bebauung frei zu halten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen auch Nebenanlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen (§ 16 LBO – Verkehrssicherheit).

3.6.2 ...die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und Lichtsignalgeber sind innerhalb der Sichtfelder möglich, dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrzeugen die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

3.7.1 ... die öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt:

- Erschließungsstraße zur L 207: Fahrstraße 6,50m, Gehweg 1,50m
- Stichstraßen im Bereich des Teilgebiets 2: Fahrstraße 6,00 m

3.7.2 ... die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt: Parkierungstreifen 1,75 m.  
Der Parkierungstreifen kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

3.7.3 ... Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB („V“ = Verkehrsgrün) festgelegt.

Die Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen, gemäß Planeintrag mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Baumstandorten kann um max. 6 m abgewichen werden.

Baumartenauswahl gemäß Artenliste 2, Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18/20.

Der 2,50 m breite Verkehrsgrünstreifen auf der Nordostseite der Haupteerschließungsstraße kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

3.7.4 ... aus Verkehrssicherheitsgründen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 207 definiert.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind die Standorte der zur Versorgung des Gebiets notwendigen Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur (Trafostationen) festgesetzt. Bei der Errichtung darf im Einzelfall und nach Abspra-

che mit dem Stadtplanungsamt von den im Planteil ausgewiesenen Standorten abgewichen werden.

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

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

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

### **3.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das von den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist in die vorgesehenen Regenwasserkanäle und -mulden sowie über Retentions- und Sickerbecken zur Reinigung und Drosselung abzuleiten. Das Retentionsbecken ist so auszubilden, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle und Mulden bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Retentionsflächen sind als Rasenmulden anzulegen, landschaftsgerecht in das Gelände einzubinden und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Einleitungsmengen in den Lipbach sowie die exakte Dimensionierung der Retentionsflächen sind im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

### **3.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen (siehe 3.13 / 3.15).

### **3.12 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Flächen für Abgrabungen festgesetzt. Die Böschungen sind entsprechend den Regeln der Technik standfest herzustellen und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen (siehe 3.13 / 3.15).

### **3.13 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 **innerhalb des Geltungsreichs des Bebauungsplans** folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

- **Maßnahme 1.2 (M 1.2)**  
**Eingrünung / Sichtschutzpflanzung am Nordrand des Baugebietes**

Anlage einer mindestens 5 m breiten Grünfläche mit leichter Geländemodellierung (Wallschüttung mit einer Höhe bis zu etwa 1,50 m) und mit einer feldheckenartigen, gestuften Bepflanzung aus standortgemäßen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 5. Um eine rasche Wirksamkeit der Eingrünung zu erreichen, sind bei Bäumen bereits größere Pflanzqualitäten zu wählen (Hochstämme StU 30-35 cm, Höhe 5-7 m bzw. Solitärstammbüsche).

- **Maßnahme 1.5 (M 1.5)**  
**Verwendung / Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind Lichtquellen mit insektenschonender Bauart nach den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI von 2001 sowie nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden:

- Lichtlenkung ausschließlich in Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen,
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (Natriumdampf-Hochdruck- / -Niederdrucklampen, in Zukunft voraussichtlich LED-Leuchten),
- Verwendung staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die betrieblich unbedingt notwendige Zeit.

Dem Bauantrag ist ein Beleuchtungskonzept beizulegen.

- **Maßnahme 1.6 (M 1.6)**  
**Anlage eines Amphibienschutzzaunes am nordwestlichen Rand des Baugebietes**

Zum Schutz der Amphibienpopulationen ist gemäß artenschutzrechtlicher Zielsetzung auf der nordwestlichen Seite von Teilgebiet 1 und Teilgebiet 3 bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine amphibiensichere Absperrung gegenüber dem Waldgebiet zu bauen und dauerhaft zu unterhalten.  
Gestaltung des Schutzzaunes gemäß fachlichen Vorgaben, insb. MAmS 2000.

- **Maßnahme 1.8 (M 1.8)**  
**Gestaltung von Grünflächen als Zauneidechsen-Habitat**

Die Grünflächen sind gemäß artenschutzrechtlicher Zielsetzung als Habitat für die Zauneidechse anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

- Gestaltung als voll besonnter, magerer und weitgehend gehölzfreier Saum- und Brachestreifen,
- Regelmäßige Beseitigung von aufkommendem Gehölzbewuchs und Wiederherstellung vegetationsarmer Brachestreifen.

Nach den im Weiteren dargelegten Maßgaben sind **außerhalb des Geltungsreichs des Bebauungsplans** folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

- **Maßnahme 2.1 (M 2.1)**  
**Grünzäsur südwestlich von Kluftern**

Sicherung eines landwirtschaftlich genutzten Freiraumkorridors / einer Grünzäsur zwischen dem geplanten Baugebiet und der Wohnbebauung am Südrand von Kluftern mit einer Mindestbreite von 200 m.

- **Maßnahme 2.2 (M 2.2)**  
**Fuß- und Radwegverbindung**

Anlage eines Weges mit wassergebundener Decke am Nordrand des Baugebiets sowie eines Grasweges zum Ortsrand von Kluftern.

- **Maßnahme 2.4 (M 2.4)**  
**Erhalt des Fledermaus-Flugkorridors am Lipbach**

Erhalt von linearen Gehölzstrukturen, die Fledermäusen zur Orientierung dienen, im Vernetzungskorridor entlang des Lipbaches.

- **Maßnahme 4.1 (M 4.1)**  
**Aufforstung**

Anlage eines Laubmischwaldes mit gestufter Randzone (Waldmantel) aus standortgemäßen, gebietseigenen Bäumen und Sträuchern nordwestlich vom geplanten Gewerbegebiet.

Die Gehölzauswahl der Artenliste 4 wird empfohlen.

- **Maßnahme 4.2 (M 4.2)**  
**Anlage einer Streuobstwiese**

Umwandlung von Acker in Wiese und Pflanzung hochstämmiger Obstbäume nordwestlich vom geplanten Gewerbegebiet im Raster von rd. 20 x 20 m. Für die Baumauswahl werden robuste, regionaltypische Obstsorten gemäß Sortenerhaltungsprogramm des Bodenseekreises (Umweltschutzamt, im Internet: [www.bodenseekreis.de/1246.html](http://www.bodenseekreis.de/1246.html)) empfohlen.

- **Maßnahme 4.6 (M 4.6)**  
**Altholzinsel im Gewann 'Säßenen'**

Belassung ausgewählter, hiebsreifer Baumgruppen und Einzelbäume während ihrer gesamten Alterungs- und Zerfallsphase im Bestand (rd. 10 Bäume: Eichen, auch Buchen, Eschen).

- **Maßnahme 4.7 (M 4.7)**  
**Vogelnist- und Fledermauskästen im Gewann 'Brandweiher'**

Anbringung und regelmäßige Kontrolle von je rd. 10 Vogelnist- und Fledermauskästen im Waldgebiet Gewann 'Brandweiher'.
  
- **Maßnahme 5.5 (M 5.5)**  
**Anlage von Kleingewässern sowie Grünlandextensivierung im Gewann 'Falltor'**

Anlage von kleinen, gut besonnten Rohbodentümpeln ohne Bepflanzung / Bewuchs als Lebensraum für Amphibien, insbesondere für die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützte Gelbbauchunke.  
Nutzungsextensivierung und potenzielle Wiedervernässung der Grünlandfläche, Schließung etwaiger Drainagen zur Wiederherstellung natürlicher Feuchteverhältnisse.
  
- **Maßnahme 5.6 (M 5.6)**  
**Grünlandextensivierung im Mühlbachtal**

Nutzungsextensivierung und Wiedervernässung von Grünlandflächen, Regulierung / Anhebung des Wasserstandes in den vorhandenen Gräben und Schließung etwaiger Drainagen zur Wiederherstellung natürlicher Feuchteverhältnisse.  
Nutzungsextensivierung der trockeneren nördlichen Flächen, punktuell Pflanzung von Einzelgebüsch (z.B. Wildrose) am Rand dieser Flächen als potenzieller Brutplatz für Neuntöter und Dorngrasmücke.  
Öffnung und naturnahe Gestaltung eines verdolten Fließgewässerabschnittes.  
Anlage von flachen Gräben gemäß Planeintrag zur Erhöhung der Strukturvielfalt.  
Entwicklung bzw. Optimierung von feuchter Hochstaudenflur an den Gräben als Teillebensraum für Feldschwirl und Sumpfrohrsänger.
  
- **Maßnahme 5.8 (M 5.8)**  
**Umwandlung von Acker in Extensivgrünland sowie Umbau von Fichtenbestand im Gewann 'Judengräber'**

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland sowie Entnahme der Fichten aus dem Feldgehölz. Entwicklung von standortgerechtem Gehölzaufwuchs über gelenkte Sukzession.
  
- **Maßnahme 6 (M 6)**  
**Öffnung eines verdolten Fließgewässerabschnittes am Riedgraben im Gewann 'Königsäcker'**

Öffnung eines verdolten Fließgewässerabschnittes am Riedgraben, Ausformung eines naturnahen Gewässerabschnittes, Entwicklung von feuchtem Hochstaudensaum am Ufer als Teillebensraum für Feldschwirl und Sumpfrohrsänger, Vermeidung von Gehölzaufwuchs.

- **Maßnahme 7 (M 7)**  
**Gewässerrandstreifen am Riedgraben im Gewann 'Königsäcker'**

Entwicklung eines Gewässerrandstreifens durch Umbau von Acker in standortgerechte Hochstaudenflur als Teillebensraum für Feldschwirl und Sumpfrohrsänger.

Die vorgenannten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans werden über einen gesonderten Bindungsbeschluss des Gemeinderates abgesichert.

### **Zuordnungsfestsetzung**

(§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG):

Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen (auch außerhalb des Bebauungsplan-gebiets) sind als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen sowohl der öffentlichen Erschließungsaufwendungen als auch der künftigen Bebauung zuzuordnen. Entsprechend dem Verhältnis der von den Eingriffen betroffenen Bodenflächen wird gemäß § 9 Abs.1a BauGB die Gesamtkompensation zu 91 % der künftigen Bebauung und zu 9 % den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

- **Maßnahmen zur Minimierung der baubedingten Auswirkungen**

Folgende Vorkehrungen und Regelungen sind vorzusehen:

- fachgerechte Behandlung des Bodens und Umsetzung des vorliegenden Bodenverwertungskonzeptes,
- ortsnaher Wiedereinbau der anfallenden Überschussmassen,
- Zwischenlagerung von Oberboden und Aushub nur im Bereich der überplanten Flächen (d.h. nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes),
- fachgerechte Handhabung boden- und wassergefährdender Stoffe,
- Schutz des Lipbaches vor baubedingten Beeinträchtigungen (Verunreinigungen aus dem Baubetrieb, Schwebstoffbelastung durch die Abschwemmung von Erdmaterial aus dem Baufeld),
- Freimachung und Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Avifauna,
- Aufbau eines provisorischen Amphibienschutzzauns an der nordwestlichen Baugebietsgrenze mit Beginn der Erschließungsarbeiten bis zur Anlage des endgültigen Zauns.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Leitungsrechte L(e) zugunsten der Entsorgungsträger (Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung) festgesetzt.

- Leitungsrecht L 1 zugunsten der Stadt Friedrichshafen
- Leitungsrecht L 2 zugunsten der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind an den vorgesehenen Standorten Pflanzungen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzusehen.

#### Pflanzgebot 2 (Pf 2)

Baumpflanzung auf öffentlichem Grün bei Teilgebiet 2

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen, gemäß Planeintrag mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Baumstandorten kann um max. 6 m abgewichen werden.

Baumartenauswahl gemäß Artenliste 1

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18

#### Pflanzgebot 3 (Pf 3)

Baumpflanzung auf privater Grünfläche am südöstlichen Rand von Teilgebiet 1

Die Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen, gemäß Planeintrag mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Baumstandorten kann um max. 6 m abgewichen werden.

Baumartenauswahl gemäß Artenliste 1

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18

#### Pflanzgebot 4 (Pf 4)

Private Grünfläche am nördlichen und nordwestlichen Rand von Teilgebiet 1 und 3

Die privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen sowie lockerer Baum- und Strauchpflanzung naturnah zu gestalten, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Gehölzauswahl gemäß Artenliste 1

### **Vorschlaglisten für Pflanzungen**

Aus fachlicher Sicht sind zur Eingrünung und Gestaltung des geplanten Gewerbegebietes bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum her.

**Artenliste 1**

Verwendungsschwerpunkt : äußere Eingrünung des Gewerbegebietes sowie Pflanzungen im Bereich von Grünflächen (für Eingrünung am Nordostrand siehe Artenliste 5).

Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

**Artenliste 2**

Verwendungsschwerpunkt : Pflanzungen im Bereich von Verkehrsgrün und zur Beschattung der Stellplätze.

Bäume

Acer platanoides 'Olmstedt'	- Kleinkroniger Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Platanus x acerifolia	- Platane
Prunus avium 'Plena'	- Gefülltblühende Kirsche

**Artenliste 3**

Verwendungsschwerpunkt : extensive Dachbegrünung

Arten für Extensivbegrünungen vom Typ 'Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen' und vom Typ 'Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen' im Sinne der 'Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Ausgabe 2008' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).

Sukkulente

Sedum acre	- Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album - Sorten	- Weiße Fetthenne
Sedum spurium - Sorten	- Kaukasus-Fetthenne
Sedum rupestre	- Felsen-Fetthenne

Gräser

Carex humilis	- Erdsegge
Festuca ovina spec.	- Schaf-Schwingel

- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Poa compressa              | - Plathalm-Rispe              |
| Poa pratensis angustifolia | - Schmalblättrige Wiesenrispe |

Kräuter

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Arenaria serpyllifolia  | - Sandkraut                  |
| Campanula rotundifolia  | - Rundblättrige Glockenblume |
| Dianthus carthusianorum | - Karthäusernelke            |
| Hieracium pilosella     | - Kleines Habichtskraut      |
| Potentilla verna        | - Frühlings-Fingerkraut      |
| Teucrium chamaedrys     | - Edelgamander               |
| Thymus serpyllum        | - Thymian                    |

**Artenliste 4**

Verwendungsschwerpunkt : Aufforstung und Waldrandpflanzungen

Bäume

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Carpinus betulus   | - Hainbuche      |
| Fagus sylvatica    | - Rotbuche       |
| Fraxinus excelsior | - Esche          |
| Prunus avium       | - Vogelkirsche   |
| Prunus padus       | - Traubenkirsche |
| Quercus robur      | - Stieleiche     |
| Tilia cordata      | - Winterlinde    |

Sträucher

- |                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel               |
| Corylus avellana   | - Hasel                    |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster                 |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche       |
| Prunus spinosa     | - Schlehe (für Waldränder) |
| Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder       |
| Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus    | - Gewöhnlicher Schneeball  |

**Artenliste 5**

Verwendungsschwerpunkt: äußere Eingrünung am Nordostrand des Gewerbegebietes.

Bäume

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Acer campestre              | - Feldahorn                |
| Acer platanoides 'Olmstedt' | - Kleinkroniger Spitzahorn |
| Carpinus betulus            | - Hainbuche                |
| Prunus avium                | - Vogelkirsche             |
| Tilia cordata 'Greenspire'  | - Winterlinde 'Greenspire' |

Sträucher

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea   | - Hartriegel              |
| Corylus avellana   | - Hasel                   |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare  | - Liguster                |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche      |
| Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder      |
| Prunus spinosa     | - Schlehe                 |
| Viburnum opulus    | - Gewöhnlicher Schneeball |

**3.16 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.16.1 ... im **Teilgebiet 1** die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude von 411,90 m als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) und jeweils als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig.
- 3.16.2 ... im **Teilgebiet 2** die mittlere Straßenbezugsebene (SBE) von 410,00 m als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) festgesetzt.
- 3.16.3 ... im **Teilgebiet 3** die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude von 410,00 m als absolutes Maß über Normal-Null (üNN) und jeweils als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig.

## **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 10.11.2009 werden i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 745 „Gewerbegebiet Kluffern-Süd“ aufgestellt.

Im gesamten Plangebiet sind folgende örtliche Bauvorschriften zu beachten:

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:**

#### **1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen:**

Gemäß Eintrag im Planteil der Satzung ...

- ... sind im **Teilgebiet 1** für die Gebäude nur Flachdächer zulässig. Diese sind auf einer Fläche von mind. 50.000 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Aufbaudicke mind. 10 cm, Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 3.
- ... sind im **Teilgebiet 2** für die Hauptgebäude Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Aufbaudicke mind. 10 cm, Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 3.
- ... sind im **Teilgebiet 3** als Übernahme aus den Festsetzungen des auf der Gemarkung Immenstaad liegenden Bebauungsplans „Steigwiesen II“ für die Gebäude nur Flachdächer zulässig. Diese sind auf einer Teilfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steigwiesen II“ mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Aufbaudicke mind. 10 cm, Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 3.
- Für Nebengebäude (wie z. B. Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind nur Flachdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2008) zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Aufbaudicke mind. 10 cm, Pflanzenauswahl gemäß Artenliste 3.

## 1.2 Fassaden / Wandöffnungen:

- Grelle und phosphorisierende Farben sind aus landschaftsgestalterischen Gründen zu vermeiden.
- Die Blendwirkung der verwendeten Fassadenmaterialien ist im Hinblick auf benachbarte Wohnstrukturen bzw. sensible Naturräume zu prüfen und ggf. zu reduzieren.

## 2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

- Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur betrieblichen Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. In Teilgebiet 2 sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche dementsprechend zu gestalten. Pflanzenauswahl gemäß Artenliste.  
Ein verbindlicher Freiflächen- und Gestaltungsplan ist im Rahmen des Bauantrages zu erstellen.
- Mit Grundstückseinfriedungen ist entlang der öffentlichen Straßen ein Abstand von mindestens 50 cm, im Bereich der öffentlichen Wendepfatten von mindestens 1,00 m von der Straßenbegrenzungskante einzuhalten.
- Wege, Stellplätze und Zufahrten sind, soweit betrieblich möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- Müllbehälterstandorte sind möglichst in Haupt- oder Garagengebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Bauantrag ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.
- Bei angrenzenden Baugrundstücken muss das Geländeniveau aneinander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis max. 50 cm zulässig und mit einzugrünenden Stützmauern zu versehen.

## 3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten:

- Die notwendigen Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen.
- Stellplätze und Zufahrten sind, soweit betrieblich möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. in Split verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen.
- Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Baumarten gemäß Artenliste 2, Pflanzgröße: Stammumfang mind. 16/18. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4. Niederspannungsleitungen / Antennen:**

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 nur 1 Werbung.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage nicht übersteigen.
- Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.
- Die Verwendung von Leuchtreklame, Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen ist unzulässig.

## 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 Datenschutzgesetz (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  $4 \text{ N/cm}^2$  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 § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf 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 Abs. 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.

Aufgestellt:  
Stadtplanungsamt Friedrichshafen