

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Entwurf

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“

Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)**
(§ 12 (1) BauGB i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB)
Im Geltungsbereich des VEP sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 1.2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.2.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.2.1.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

VEP:

Abweichend von den Vorgaben gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

VEP:

Die Gebäudehöhe ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Attika, bei begehbaren Dachflächen bis zur Oberkante der Umwehrung / Absturzsicherung.

WA:

Die maximale Traufhöhe (TH max.) wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normalhöhennull entspricht der Meereshöhe).

Die Traufhöhe ist zu messen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) i.V.m. 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge der Hauptgebäude auf 22,00 m begrenzt.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

1.6 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO dürfen die Abstandsflächen für Bauteile bis 2,50 m Breite einmalig je Gebäudeseite auf ein Minimum von 0,3 der Wandhöhe reduziert werden.

Zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück haben die Abstandsflächen mindestens 0,2 der Wandhöhe zu betragen, sie dürfen jedoch 2,50 m nicht unterschreiten.

Im Bereich zwischen Gebäude 1 und Gebäude 2 dürfen die Abstandsflächen für Bauteile bis 2,50 m Breite einmalig unterschritten werden, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Belange des Brandschutzes sind dabei durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

1.7 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Hiervon unbenommen sind Feuerwehrezufahrten.

1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung ist entlang der Plangebietsgrenze zum Flurstück Nr. 637/2 keine Zufahrt zulässig. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit des Einzelvorhabens. Rettungsfahrzeuge sind vom Zufahrtsverbot ausgeschlossen.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.10 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA:

Je Wohngebäude sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

1.11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder in Einmündungsbereichen und Zufahrten

Im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt sind auf dem Baugrundstück Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, und Fußgängern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die einzuhaltenden Sichtfelder sind in der Bauvorlage darzustellen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

VEP:

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist getrennt vom Schmutzwasser über Mulden auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Planung und dem Bau der Mulden ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. zu beachten.

Die Überläufe dürfen an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Für die erlaubnispflichtige dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist jeweils eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

WA:

Das Teilgebiet WA ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt berücksichtigt. Die Entwässerung des bereits voll erschlossenen Grundstücks erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal.

Maßnahme 2 (M2): Beschränkung der Beleuchtung

Um den Verbotstatbestand der erheblichen Störung zu vermeiden, ist die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden mit streulichtmindernden Leuchten auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Gehweg, Straße, Plätze) beschränkt und Streulicht insbesondere in Richtung des Flurstücks 637/1 und nach oben weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen Up-Lights) sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhe über 4 m sind nicht zulässig. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind warmweiße LED-Leuchten mit max. 3300 K zu verwenden.

Maßnahme 3 (M3): Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm).

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.)

1.13 Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

FR:

Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Hinterliegergrundstückes.

LR:

Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung des Schmutzwasserkanals.

Nutzungen auf der mit Leitungsrecht belasteten Fläche sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen.

1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Orientierung der Aufenthaltsräume und Lüftungseinrichtungen

Zum Schutz vor Außenlärmwirkungen sind die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (schutzbedürftige Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109) zu den lärmabgewandten nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für die westlichen Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die schalltechnischen Anforderungen reduziert werden.

1.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf den Grundstücken 1 und 2 ist je angefangener 500 m² Baugrundstück ein mittel- bis großkroniger Baum oder ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Lichträume der Feuerwehzufahrten müssen freigehalten werden. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 unter 1.15.1 zu verwenden.

Pflanzgebot 1a (PFG 1a): Tiefwurzelnde Laubbäume auf den Baugrundstücken

Auf den gekennzeichneten Standorten sind tiefwurzelnde, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Lichträume der Feuerwehzufahrten müssen freigehalten werden. Die Bäume dürfen an die gemäß Pflanzgebot 1 auf dem Grundstück 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Es sind die Arten der Pflanzliste 1a unter 1.15.1 zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Tiefgaragenbegrünung

Die Überdeckung der Tiefgarage muss eine durchwurzelbare Substrathöhe von mindestens 0,6 m aufweisen. Die Tiefgarage ist mit stadtklimafesten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 unter 1.15.2 zu verwenden.

1.15.1 Pflanzliste 1 – Laubbäume

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Französischer Ahorn	(<i>Acer monspessulanum</i>)
Obsthochstämme in Sorten	

Pflanzliste 1a – Tiefwurzelnde Laubbäume

Folgende Arten sind zu verwenden:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)

1.15.2 Pflanzliste 2 – Stadtklimafeste Sträucher und Bäume

Die Arten der folgenden Pflanzliste wurden nach ihrer Resistenz gegenüber den klimabedingten Standortveränderungen (Hitze und Trockenheit) ausgewählt. Die Listen enthalten daher auch nicht heimische Arten. Diese sind mit einem * gekennzeichnet. Es wurden keine invasiven Pflanzen ausgewählt.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Französischer Ahorn*	(<i>Acer monspessulanum</i>)
Hopfenbuche*	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)
Gewöhnliche Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
Buchsbaum	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Kornelkirsche*	(<i>Cornus mas</i>)

1.15.3 Pflanzliste 3 – Heimische Sträucher

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Gemeine Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Schwarzdorn, Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Echte Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Weinrose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

VEP:

Die in der Planzeichnung mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossfertigfußbodenhöhe dar, bezogen auf Höhe über NHN (Höhen über Normalhöhennull). Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

1.17 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) Nr. 2 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Installation von Nistkästen

Um artenschutzrechtliche Verstöße durch die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sind als vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme (CEF) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in den Gehölzen des Flurstücks 637/4 fünf geeignete Nisthilfen für Hausperrlinge zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Sobald eine ausreichende Anzahl der im Rahmen der Pflanzgebote 1 und 1a (PFG 1, PFG 1a) zu pflanzenden Bäume einen Stammdurchmesser von mindestens 15 cm erreicht hat, sind die Nistkästen abzunehmen und an den Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wieder anzubringen. Um den Verbotstatbestand des Tötens und Verletzens zu vermeiden, hat das Umhängen außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden. (§ 202 BauGB).

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

2.2 Archäologische Fundstellen

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das Landratsamt Konstanz umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind in das Gebäude zu integrieren.

Sie sind generell so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen auszuführen.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

2.5 Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um den Verbotstatbestand des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.

2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine der Hasenweiler-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Schriftlicher Teil (Teil B 2)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“

Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die festgelegten Dachformen gelten nur für Hauptgebäude:

VEP:

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° zulässig.

WA:

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

2. **Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

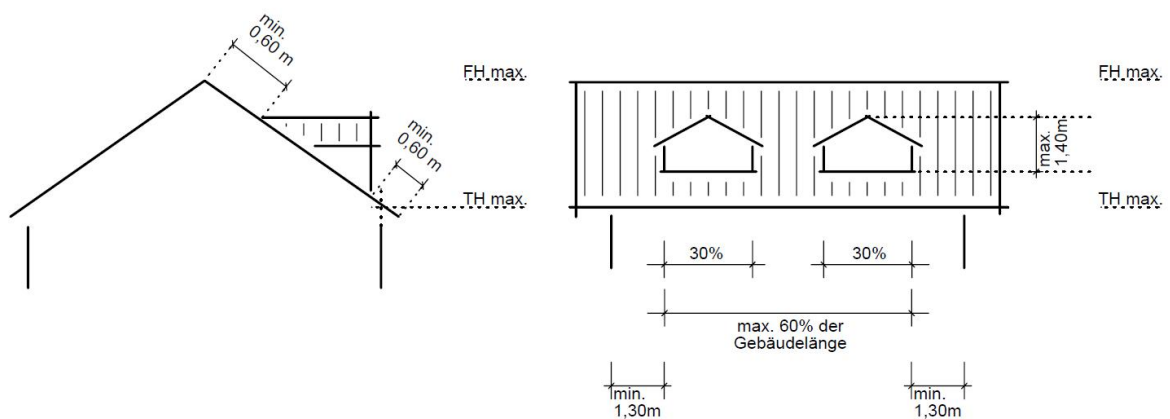
Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune bis braune Farbtöne zu verwenden. Stark reflektierende Materialien sowie glänzende oder engobiierte Dachziegel sind unzulässig.

Dächer bis 10° Neigung sind in Abstimmung mit den PV-Anlagen extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern sind diese auch aufgeständert zulässig und dürfen die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 1,0 m überschreiten.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Übereinanderliegende Dachgaubenanordnungen sind unzulässig.
Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind nicht zulässig.
Pro Dachfläche sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein.
Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Anschluss mit dem Hauptdach, darf 1,40 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,30 m zur Giebelwand heranreichen.
Der Abstand der Dachaufbauten zum Gebäudefirst und zum unteren Abschluss des Hauptdaches muss jeweils mindestens 0,60 m betragen (gemessen in den Dachschrägen). Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.

Dachaufbauten



4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.
Reinweiße Fassaden sind unzulässig.
Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen etc. sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken sowie als Holz-, Draht- oder Metallzäune zulässig.
Zäune müssen auf der gesamten Länge an der Unterseite zum Erdboden hin einen mindestens 10 cm hohen Durchschlupf für Kleintiere bieten und sind zur öffentlichen Straßenseite zu hinterpflanzen.
Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden.

Die Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück richtet sich nach dem Nachbarrecht.
Für Hecken dürfen nur heimische Sträucher entsprechend Pflanzliste 3 unter 1.15.3 verwendet werden.

6. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

7. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die wasserundurchlässigen Flächen sind in den Planunterlagen darzustellen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für bauliche Anlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer herzustellen.

9. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO i.V.m. § 9 (1) 2a BauGB)

Die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.6 „Abstandsflächen der Gebäude“ reduziert werden.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

VEP:

Abweichend von § 37 (1) LBO wird festgesetzt, dass für jede Wohneinheit abhängig von ihrer Nettowohnfläche die folgende Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen ist:

Nettowohnfläche	Min. Anzahl der Stellplätze
bis 45 m ² :	1,0
> 45 m ² bis 70 m ² :	1,25
> 70 m ² bis 95 m ² :	1,5
über 95 m ² :	2,0

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze für das Gesamtvorhaben ist die Bruchzahl aufzurunden.

WA:

Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
5. Einfriedungen
6. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
7. Belagsflächen, Stellplätze und Zufahrten
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
9. Abstandsflächen der Gebäude
10. Stellplatzverpflichtung

Reutlingen, den 04.12.2024

Radolfzell, den 04.12.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Simon Gröger
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“

und

2. Örtliche Bauvorschriften „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“

Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

Aufstellungsbeschluss	22.09.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	07.10.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.10.2021 – 09.11.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	08.10.2021 – 09.11.2021
Entwurfsbeschluss	24.04.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	02.05.2024
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	03.05.2024 – 07.06.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	03.05.2024 – 07.06.2024
Erster erneuter Entwurfsbeschluss	18.09.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	26.09.2024
- Erste erneute Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	27.09.2024 – 28.10.2024
- Erste erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	27.09.2024 – 28.10.2024
Zweiter erneuter Entwurfsbeschluss	04.12.2024
- Öffentliche Bekanntmachung	12.12.2024
- Zweite erneute Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	13.12.2024 – 31.01.2025
- Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB	13.12.2024 – 31.01.2025
Satzungsbeschluss (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvor-
schriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Radolfzell, den _____

Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Vorhabenbezogene Bebauungsplan
und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Radolfzell, den _____

Oberbürgermeister