

Az.: 611/7,6 dw-vl

Anzeige-Exemplar

GROÙE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Mettnau" der Gemarkung Radolfzell.

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I/1990 S. 132).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24 vom 08.08.1995).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. S. 230).

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO.

→

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO

Die Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) sind unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet - SO 1 und SO 3 - Kur - gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind: Ausschließlich Kurzwecken dienende Anlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der o.g. Anlagen und
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstiges Sondergebiet - SO 2 - Kur - gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind: Ausschließlich Kurzwecken dienende Anlagen,
Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der o.g. Anlagen und
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstiges Sondergebiet - SO - Hotel - gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich für einen Fremdenbeherbergungsbetrieb erforderliche bauliche Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) sind in der Planzeichnung festgelegt (siehe Nutzungsschablone). Die angegebenen Geschosse sind Höchstgrenzen.

Hinweis:

Bestehende Gebäude, die diesen Festsetzungen widersprechen, genießen Bestandschutz. Bei baulichen Veränderungen sind jedoch die getroffenen Festsetzungen bindend.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

→ Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Je nach Quartier sind Einzel, Doppel- oder Hausgruppen zulässig. Für das Flst.-Nr. 2177 (Herz-Kreislaufklinik) wird die besondere Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Krankenhaus, öffentliche Verwaltung, Schule und Sportanlage).

6. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Minigolfanlage, Badeplätze).

Die öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen sollen entsprechend ihrem jetzigen Gebietscharakter, der durch den vorhandenen Bewuchs gekennzeichnet ist, erhalten bleiben.

Die gärtnerische Bepflanzung und Pflege hat nach ökologischen Kriterien zu erfolgen und ist mit dem Umweltamt abzustimmen.

Der Einsatz von chemischen und synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Art und Umfang der Anpflanzungen richtet sich nach dem Planeintrag. Der Standort gilt als Hinweis. Der Abstand der Bäume sollte jedoch nicht größer als 8,00 m sein. Es sind ausschließlich die im Grünordnungsplan genannten Arten, gemäß Pflanzenliste A und B, zu verwenden.

→ Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung, Tiefgaragendächer und fensterlose Fassaden sind entsprechend der Pflanzenliste extensiv zu begrünen.

8. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher bzw. Pflanzflächen sind zu erhalten. Für die nicht gekennzeichneten Bäume und Sträucher gilt die Radolfzeller Baumschutzsatzung.

9. Biotopflächen nach § 24 a NatSchG gemäß § 9 Abs. 6

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Biotopflächen nach § 24 a NatSchG sind als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind naturnah zu belassen bzw. zu entwickeln.

10. Flächen für Garagen bzw. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderlichen neu zu errichtenden privaten Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur mit einem zu begründenden Flachdach zulässig. Zusätzlich sind die Außenwände zu begrünen.

Für das Sondergebiet SO-Hotel sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Stellplätze und Verkehrswege auf den Privatgrundstücken sind mit Schotterrasen oder großfugigem Rasenpflaster zu befestigen.

Die erforderlichen ca. 120 Gemeinschaftsstellplätze für die Herz-Kreislauf-Kurklinik (Flst. Nr. 2177) als auch ca. 16 Gemeinschaftsstellplätze für das Gästehaus auf Flst. Nr. 2159 werden entlang der Strandbadstraße ausgewiesen.

11. Traufhöhen, Firsthöhe gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt. (Traufhöhe = Schnittpunkt Dachhaut/Wand) Bezugspunkt (talseitig) ist jeweils die Erschließungsstraße. Ist talseitig keine Erschließungsstraße vorhanden, bezieht sich die Trauf- und Firsthöhenbeschränkung auf das natürliche Gelände.

Hinweis:

Bestehende Gebäude, die diesen Festsetzungen widersprechen, genießen Bestandschutz. Bei baulichen Veränderungen sind jedoch die getroffenen Festsetzungen bindend.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 74 LBO**12. Dachneigung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Für die Bebauung ist je nach Quartier eine Dachneigung von max. 35° bis max. 45° festgesetzt.

Hinweis:

Bestehende Gebäude, die diesen Festsetzungen widersprechen, genießen Bestandschutz. Bei baulichen Veränderungen sind jedoch die getroffenen Festsetzungen bindend.

13. Einfriedungen

→ 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 Durchschluß für Kleintiere bieten und sind zur öffentlichen Straßenseite zu hinterpflanzen.

Die Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück richtet sich nach dem Nachbarrecht. Für Hecken dürfen nur heimische Sträucher entsprechend beigefügter Pflanzenliste C verwendet werden.

14. Grundstücksflächen gemäß § 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht überbaut bzw. für Stellplätze, Lager- und Abstellflächen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

Jeglicher Einsatz von chemischen und synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Hiervon ausgenommen sind die gartenbaulichen Erwerbsbetriebe und die Landwirtschaft im Rahmen der Regelungen des Pflanzenschutzmittelanwendungsgesetzes.

IV. Sonstige getroffene Festsetzungen bzw. Hinweise

15. Bodenfunde, Sicherung von Bodenfunden

Hinweis:

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege in Freiburg zu benachrichtigen.

Da vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, ist zur Sicherung deren sachgerechter Bergung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten der Kreisarchäologe, Herr Dr. Jörg Aufdermauer, Hegau-Museum, Schloßstraße 2 in 78224 Singen, Tel. 07731/61229 vor Arbeitsbeginn zu unterrichten. Bis zur sachgerechten Bergung durch den Kreisarchäologen sind eventuelle Funde im Boden zu belassen. Mit zeitweisen Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen.

16. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt.

17. Baugrund

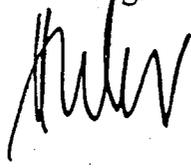
Hinweis: Für größere Gebäudeneugründungen bzw. Bauvorhaben werden aufgrund von stark setzungsempfindlichen, feinkörnigen Beckensedimenten im Nord- und Ostbereich Baugrunduntersuchungen empfohlen.

18. Gewässer I. und II. Ordnung

Zwischen der Bebauung und den angrenzenden Gewässern der I. und II. Ordnung ist ein Gewässerrandstreifen nach § 68 b Wassergesetz einzuhalten, der von jeder Art von Bebauung, Umzäunung, Auffüllung o.ä. freizuhalten ist und der Zugang zu Unterhaltungsarbeiten an den Gewässern gewährleistet bleibt.

Radolfzell, 20.01.1999

Bauamt/Planung:



Anzeige-Exemplar

Der Oberbürgermeister:

