

Textteil in Ergänzung zum Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit Planzeichenerklärung und aus dem Textteil.

Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 6.7.1979

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977

Die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) vom 12.2.1980

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981

1. Festsetzungen aufgrund des BBauG und der BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO) Kleingärten (§ 10 BauNVO)

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

1.1.1.1 Zulässig sind nur eingeschossige Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Geräten und zum stundenweisen Aufenthalt.

1.1.1.2 Die Installation von Strom und Wasser sowie die Errichtung von Feuerstätten und Toiletten für die Gartenhäuser ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für das Gemeinschaftsgebäude.

1.1.1.3 Auf jeder Parzelle ist nur ein Gartenhaus mit einer überbauten Fläche von höchstens 16 qm und einer Traufhöhe von max. 2,05 m zulässig.
Überdachte Außenflächen i.S. des Kleinbautenerlasses sind in die Berechnung einzubeziehen.

1.1.1.4 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche für die Gartenlauben ist die Errichtung eines Gemeinschaftsgebäudes mit 150 qm überbauter Grundfläche zulässig.

1.1.2 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzelgebäude zulässig.

1.1.2.1 Die Mindestgröße der Kleingartenparzellen (§ 9 (1) 1 BBauG) wird mit 300 qm festgesetzt.

1.1.2.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO z.B. Schwimmbecken, Fischbecken sowie Anbauten an die Gartenlauben sind nicht zulässig.
Dies gilt nicht für das Gemeinschaftsgebäude.

1.1.3 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BBauG)

1.1.3.1 Entlang der äußeren Abgrenzung der Kleingartenanlage zu öffentlichen Flächen hin sind bodenständige Sträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen und zu unterhalten.

1.1.3.2 Innerhalb der einzelnen Kleingartenparzellen sind vorwiegend bodenständige Nutz- und Ziersträucher zu pflanzen; pro 300 qm ein Baum, wobei Baumgruppen empfohlen werden.

1.1.3.3 Arten der Bäume und Sträucher s.Pkt. 4 des Textteiles.

1.1.4 Festsetzungen aufgrund der LBO (§ 111 LBO)

1.1.4.1 Die Außenwände der Gartenhäuser sind in Holz auszuführen und in einem dunklen Farbton zu streichen.

1.1.4.2 Massivausführungen sowie die Verwendung von Glasbausteinen und Außenverkleidungen aus Kunststoff und Metall sind nicht zulässig.

1.1.4.3 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen; Dachvorsprung max. 30 cm; Dachneigung 15° - 20°. Zu verwenden ist eine harte Dachdeckung in gedeckten Farben.

1.1.4.4 Die Stellplätze sind mit einem wassergebundenen Belag zu versehen.

1.1.4.5 Die einzelnen Kleingartenparzellen dürfen weder durch einen Zaun noch durch eine geschlossene, dichte Hecke oder ähnlichem untereinander eingezäunt werden. Innerhalb der Kleingärten soll eine parkartige, lockere und offene Anlage entstehen.
Zu öffentlichen Flächen hin kann die Kleingartenanlage mit einem max. 1,50 m hohen, mit Sträuchern und Hecken eingewachsenen Maschendraht eingezäunt werden.

1.1.5 Hinweise zu 1.1

1.1.5.1 Die Verpachtung und Nutzung der Kleingartenanlage und der einzelnen Parzellen erfolgt ausschließlich über einen Kleingartenverein, der dem Landesbund der Gartenfreunde angeschlossen ist.

- 1.1.5.2 Die Stadt Friedrichshafen als Eigentümerin der Fläche schließt mit dem Verein einen Pachtvertrag ab, der die Nutzung und Unterhaltung der Anlage regelt.
- 1.1.5.3 Als Entscheidungshilfe für die Aufteilung der Parzellen und den genauen Standort der Gartenlauben dient der Bebauungsvorschlag des Stadtplanungsamtes im Maßstab 1:500 vom 4.11.1982.

- 1.2 Sondergebiet (SO) Tennisanlage (§ 10 BauNVO)
 - 1.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
 - 1.2.1.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Einteilung der Spielplatzanlage dient nur als Hinweis und ist nicht verbindlich.
 - 1.2.2 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - 1.2.2.1 Die gesamte Anlage ist als zusammenhängende Gebäudegruppe zu planen.
 - 1.2.3 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)
 - 1.2.3.1 Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen ist vom Bauherrn in einem besonderen Bepflanzungsplan darzustellen, der gem. § 1 (4) BauVorl.VO mit dem Bauantrag einzureichen ist.
 - 1.2.3.2 Arten der Bäume und Sträucher s.Pkt. 4 des Textteiles.
 - 1.2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BBauG)
 - 1.2.4.1 Von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlage der Gebäude können Abweichungen bis zu + 0,50 m als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BBauG), wenn die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet bleibt.
 - 1.2.5 Festsetzungen aufgrund der LBO (§ 111 LBO)
 - 1.2.5.1 Für die Tennishalle ist ein Flachdach unzulässig.
 - 1.2.5.2 Für den Bereich des Gemeinschaftshauses und des Vereinsheimes ist eine Sonderdachform aus zusammengesetzten Dächern mit verschiedenen Dachneigungen von 15° - 35° festgesetzt. Der Flachdachanteil darf höchstens 30 % der bebauten Grundfläche betragen.
 - 1.2.5.3 Die Dachdeckung der Tennishalle und der übrigen Gebäude ist in rotbrauner Farbgebung zu halten.
 - 1.2.5.4 Dachausschnitte müssen vom Ortsgang mind. 1,25 m, von der Traufe mind. 1,50 m Abstand haben.

1.2.5.5 Die Außenflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle und schwarze Farben sowie spiegelartig reflektierende Außenwandverkleidungen sind nicht zulässig.

1.3 Kinderspielplatz und Bolzplatz

1.3.1 Auf den Pflanzgebotflächen der Aufschüttungen ist für den öffentlichen Spielplatz und den Bolzplatz eine Schutzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen herzustellen und zu unterhalten.

1.3.2 Im Bereich des Kinderspielplatzes ist je 150 qm Nutzfläche mind. 1 hochwachsender, schattenspendender Baum zu pflanzen. Die Bäume sollen zu einzelnen Gruppen zusammengefaßt werden.

1.3.3 Zwischen Spielplatz und Bolzplatz ist ein 5 m hoher Schutzzaun zu errichten.

1.3.4 Arten der Bäume und Sträucher s.Pkt. 4 des Textteiles.

1.4 Sondergebiet (SO) Sport- und Spieleinrichtungen

1.4.1 Es dürfen nur Sport- und Speleinrichtungen untergebracht werden, die dem Freizeit- und Trimbereich einzuordnen sind.

1.4.2 Auf den Pflanzgebotflächen der Aufschüttung für den Sport- und Spielbereich, sowie zwischen der Tennisanlage und dem Sport- und Spielbereich ist eine Schutzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen herzustellen und zu unterhalten.

1.4.3 Arten der Bäume und Sträucher s.Pkt. 4 des Textteiles.

1.5 Gewerbegebiet und Mischgebiet (§ 6 und § 8 BauNVO)

1.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

1.5.1.1 Vorwiegend sollen nichtstörende Klein- und Mittelbetriebe angesiedelt werden.

1.5.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das im angrenzenden Mischgebiet mögliche Wohnen nicht durch Emissionen beeinträchtigen.

1.5.1.3 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu den Höchstwerten gem. § 17 BauNVO zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird und aus betrieblichen Gründen eine mehrgeschossige Bebauung nicht vertretbar ist.

1.5.2 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- 1.5.2.1 Entsprechend dem Vorhaben, vorwiegend Klein- und Mittelbetriebe anzusiedeln, wird eine offene Bauweise festgelegt.
- 1.5.2.2 Stellung der baulichen Anlagen:
Rechtwinklig zur B 31; bei den an die Bahnlinie angrenzenden Grundstücken rechtwinklig zu dieser. Geringe Abweichungen können zugelassen werden, wenn es aus betrieblichen Gründen erforderlich wird.

1.5.3 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)

- 1.5.3.1 Die entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehenen bepflanzten Flächen können für die erforderlichen Zufahrten um jeweils max. 6,00 m unterbrochen werden.
- 1.5.3.2 Die bepflanzten Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benützt werden. Sie sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, wobei im Mittel alle 14 m an der Straße mind. 1 hochwachsender Baum zu pflanzen ist; pro Parzelle mind. jedoch 1 Baum. Die Bäume können auch zu einzelnen Gruppen zusammengefaßt werden.
- 1.5.3.3 Die Abgrenzungen der künftigen Grundstückspartellen sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen, wobei alle 20 m Grundstückslänge mind. 1 hochwachsender Baum zu pflanzen ist. Die Bäume können auch zu einzelnen Gruppen zusammengefaßt werden.
- 1.5.3.4 Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 qm unbebauter Grundstücksfläche mind. 1 hochwachsender Baum zu pflanzen; die Bäume im Vorgarten und entlang der Grundstücksgrenze sind dabei nicht anzurechnen.
- 1.5.3.5 Arten der Bäume und Sträucher s.Pkt. 4 des Textteiles.

1.5.4 Festsetzungen aufgrund der LBO (§ 111 LBO)

- 1.5.4.1 Ausnahmen von den festgesetzten Dachformen und -neigungen können für Hallenkonstruktionen und besondere betriebliche Einrichtungen zugelassen werden.
- 1.5.4.2 Dachaufbauten für Treppenhäuser, Aufzüge, Entlüftungsanlagen etc. sind nur zulässig, wenn sie mit anderen Gebäudeteilen zusammengefaßt werden.
- 1.5.4.3 Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- 1.5.4.4 Die Gebäudehöhe (Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der tragenden Dachkonstruktion) wird bei eingeschossigen Gebäuden auf höchstens 3,50 m über dem Erdgeschoß-Rohfußboden beschränkt. Bei mehrgeschossigen Gebäuden erhöht sich dieses Maß um 3,0 m je Vollgeschoß.
Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden kann zugelassen werden, wenn dies

aus betrieblichen Gründen notwendig ist und die, entsprechend der möglichen Geschößzahl, zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

2. Feuchtbiotop

- 2.1 Das im Bebauungsplan als Hinweis dargestellte Feuchtbiotop ist von der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 16 Naturschutzgesetz unter besonderen Schutz gestellt worden.

3. Flächen für Aufschüttungen

- 3.1 Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt oder aus dem Planfeststellungsbeschluß zur B 31 nachrichtlich übernommen ist, soll die max. Höhe der festgesetzten Aufschüttungen nicht mehr als 3,50 m über dem künftigen Geländeneiveau betragen.
- 3.2 Im Bereich der Kleingärten, der Tennis- und Sportanlagen ist bei der Bemessung der Flächengrößen jeweils bis zur Krone des Lärmschutzwalles bzw. der Aufschüttung die Fläche den entsprechenden Nutzungen zuzurechnen.

4. Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BBauG)

- 4.1 Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Pflanzgebotsflächen sowie die Erhaltungsgebote für Bäume sind im Lageplan festgesetzt.
- 4.2 Die Art der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sowie der Bepflanzung und Pflanzgebotsflächen ist dem Vorschlag der Artenliste in der Planlegende des Grünordnungsplanes vom 4.11.1982 zu entnehmen, der zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Bepflanzungsvorschlag dient.

5. Öffentliche Geh- und Radwege

- 5.1 Von der im Bebauungsplan dargestellten Wegeführung kann, soweit es die Funktionen der einzelnen Sport- und Spielbereiche sowie des Feuchtbiotopes nicht beeinträchtigt, in dem Maße abgewichen werden, als dadurch die grundsätzlichen Wegebeziehungen eingehalten werden.

6. Schutzstreifen entlang der B 31 neu

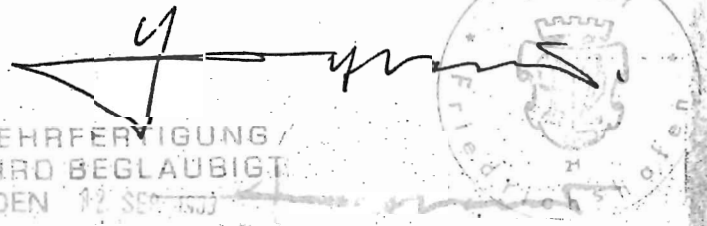
- 6.1 Auf einer Tiefe von 20 m, beidseitig entlang der B 31 neu, sind Anlagen für die Außenwerbung jeglicher Art unzulässig.

Aufgestellt:

Friedrichshafen, den 17.1.1983

(Gz.: Pl 611-13, Nr. 148 Si/wi

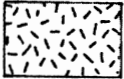
Stadtplanungsamt



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal features a coat of arms in the center and the text 'Stadtplanungsamt Friedrichshafen' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER MEHRFERTIGUNG /
ABLICHTUNG MIT DEM ORIGINAL WIRD BEGLAUBIGT.
STADTPLANUNGSAMT FRIEDRICHSHAFEN, DEN 17. SEP. 1983

ARTENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN IM BEBAUUNGSPLAN NR. 148



Durch Pflanzung von Pioniergehölzen und durch natürliche Sukzession entstehende waldartige Gehölzinseln (Feldgehölze)



Baumpflanzungen (Einzelbäume und Baumgruppen) entlang der B 31 neu nach den Plänen der Straßenbauverwaltung BW, in den übrigen Bereichen z.B.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde



Strauchpflanzungen entlang der B 31 neu nach den Plänen der Straßenbauverwaltung BW, in den übrigen Bereichen z.B.

Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rotes Geißblatt
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
Rosa rugosa	-	Apfelrose
Taxus baccata	-	Eibe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Ziergehölze, Stauden und Gräser wie z.B.

Forsythia	-	Forsythie
Ilex	-	Stechpalme
Laburnum	-	Goldregen
Rosa	-	Rose
Juniperus	-	Wacholder
Pinus	-	Kiefer
Aster	-	Aster
Carex	-	Segge
Deschampsia	-	Rasenschmiele
Lamium	-	Taubnessel
Salvia	-	Salbei