

# Stadt Friedrichshafen

## Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Seemoos-Kirschgarten“**

**Entwurf**



Stand 02.06.2020

## 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 u. § 23 BauNVO) .....	5
3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	6
3.7 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	6
3.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	7
3.9 Flächen <i>oder</i> Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	9
3.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)....	11
3.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	11
3.13 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) .....	12
3.14 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	12
<b>Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW .....</b>	<b>13</b>
<b>1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>13</b>
1.1 Dächer / Dachaufbauten / Dacheindeckungen / Solaranlagen .....	13
1.2 Fassaden / Wandöffnungen .....	13
<b>2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Niederspannungsleitungen / Antennen .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Werbeanlagen.....</b>	<b>15</b>
<b>Teil C: Hinweise .....</b>	<b>16</b>
<b>Teil D: Anhänge.....</b>	<b>19</b>



### 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

3.1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen hier nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nach § 13a BauNVO ihnen unterfallende Gebäude und Räume für Ferienwohnungen nicht zulässig sind.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist

3.2.1 ...die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2.2 ...die Höhe baulicher Anlagen als Gebäudehöhe (GH) (§ 16 BauNVO) festgesetzt.

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind Gebäudehöhen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich als Höhe des obersten Punkts der Attika und dem unteren Bezugspunkt der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens gem. Planeintrag über m ü. NN.

- 3.2.3 die GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstgrenze festgesetzt, soweit sich nicht aus den im Planteil festgelegten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß in Bezug auf die betroffene Grundstücksfläche ergibt.
- 3.2.4 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen, die vollständig unterhalb einer begrünten Geländeoberfläche errichtet werden (Tiefgaragen), nicht mitzurechnen. Zur Sicherstellung der Begrünung ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 cm nachzuweisen.
- 3.2.5 Die zulässige überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.3.1 ... die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt
- 3.3.2 ... die Errichtung nur von Einzelhäusern zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 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 Grundstückflächen sind nur Terrassen und Überdachungen für Freisitze zulässig.
- 3.4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur Fahrradabstellanlagen, Gerätehütten (max. 30 cbm), Müllbehältereinhausungen sowie untergeordnete Anlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung zulässig.
- 3.4.4 Stellplätze sind nur auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen zulässig. Die im Planteil der Satzung für Stellplätze gesondert ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).

### **3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.5.1 ...die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.
- 3.5.2 ...die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als "private Parkfläche" für PKW und Fahrräder festgelegt.
- 3.5.3 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrün) sind wie folgt zu gestalten: Ansaat mit einer standortheimischen, artenreichen Kräuter- oder Wiesenmischung und extensive Pflege, Pflanzung von Sträuchern der Pflanzliste 4.

### **3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

### **3.7 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.7.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- 3.7.2 Das von den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser ist über die vorgesehenen Entwässerungsrinnen und -mulden sowie über ein Retentionsbecken verzögert abzuleiten. Im Sickerbecken werden die Regenereignisse mit der 1-jährigen Wiederkehrzeit zurückgehalten. Größere Regenereignisse werden über einen Überlaufschacht direkt in den Bodensee geleitet.
- 3.7.3 Die Reinigung erfolgt über eine 30 cm starke belebte Bodenschicht (Humus-Sand-Gemisch). Nach Durchsickerung dieser Schicht wird das gereinigte Oberflächenwasser in einer Sickerpackung mittels Drainageleitungen abgeleitet.
- 3.7.4 Das Retentionsbecken ist als flache Wiesenmulde so auszubilden, dass keine Sicherungs- bzw. Einfriedungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Festlegung der Lage und Höhe der Kanäle und Mulden bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.
- 3.7.5 Die Bebauung wird in zwei Abschnitten erfolgen. Die Retention des Niederschlagswassers muss entsprechend der Bauabschnitte (BA) umgesetzt werden. Das Niederschlagswasser der Gebäude des 1. BA ist über die belebte Bodenschicht flächig im Geltungsbereich zu versickern, bei Starkregenereignissen anfallendes Wasser ist in den Bodensee abzuleiten.

- 3.7.6 Das Retentionsbecken mit Überlaufschacht zum Bodensee wird im 2. BA gebaut, um das Niederschlagswasser der gesamten Bebauung aufzunehmen.

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

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind ...

- 3.8.1 private Grünflächen festgesetzt (vgl. Teil B Ziff. 2).
- 3.8.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Quartiersplatz“ sind mindestens 2 mittelkronige Bäume der Pflanzliste 2 sowie 11 kleinkronige Bäume/Großsträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die private Grünfläche darf höchstens bis 40% der Fläche für Fußwege und zweckgebundene bauliche Anlagen zur Spielraumnutzung sowie für Sitz- und Fahrradunterstellanlagen genutzt werden.
- 3.8.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumhain und Retentionsfläche“ sind mindestens 7 mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bauliche Anlagen, die nicht der Retention von Niederschlagswasser dienen, sind nicht zulässig.

### **3.9 Flächen *oder* Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- 3.9.1 Außenbeleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.
- 3.9.2 Dachbegrünung  
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind, auch wenn sie solarthermisch / photovoltaisch genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen; die hierfür erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 15 cm auszuführen. Ausnahmen für Dachterrassen auf 10 % der Dachflächen sind möglich.
- 3.9.3 Begrünung von Tiefgaragen  
Zur Sicherstellung der intensiven Begrünung von Tiefgaragen ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 cm nachzuweisen.

#### 3.9.4 Bodenbeläge

Für Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Für Stellplätze sind ausschließlich begrünte Beläge zulässig (begrünte Rasengittersteine, begrüntes Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

#### 3.9.5 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist insbesondere bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung zu achten. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

#### 3.9.6 Anbringen von Nisthilfen

- An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen Nr. 2, 15 und 20 und/oder an den neuen Gebäuden sind insgesamt 3 Vogelnisthilfen für Halbhöhlenbrüter und 5 Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter aufzuhängen. Dabei ist auf einen fachgerechten Standort (Anbringungshöhe 2,50 - 3,50 m mit Ausrichtung der Flugöffnungen Ost/Südost) zu achten. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst/Winter fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.
- An den geplanten Neubauten ist pro Gebäude ein Spaltenquartier für Fledermäuse in das Mauerwerk baulich zu integrieren (z.B. Fledermaus-Fassadenreihe 2 FR). Die Kästen sind in einer Höhe von mind. 6 m anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Es muss eine freie Anflugschneise gewährleistet sein.
- Vor dem Abriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes Möwenstraße 46 sind im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Brutstätten für die lokale Rauchschwalbenpopulation herzustellen und dauerhaft zu sichern. Hierzu sind in der Umgebung an einem für Rauchschwalben geeigneten Standort, z.B. in offenen Ställen, zwei artspezifische Nisthilfen aufzuhängen. Die Wahl des genauen Standorts erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Zugang zu den Nestern ist jährlich während der gesamten Brutperiode sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen. Für den Fall, dass wirksame CEF-Maßnahmen nachweislich nicht möglich sind oder umgesetzte CEF-Maßnahmen nicht wirksam sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG zu stellen. Auf die Bestimmungen zur Zulässigkeit des Gebäudeabrisses gemäß Ziffer 3.13 wird verwiesen.

- 3.9.7 Behandlung von Niederschlagswasser (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB)  
Das Niederschlagswasser, das auf den Flächen der privaten Baugrundstücke (1.BA + 2.BA) anfällt, ist über eine fachgerechte Ableitung einer zentralen Retentionsfläche zuzuführen, welche in ausreichender Dimensionierung anzulegen ist. Nach vorheriger Filterung ist der Drosselabfluss und Notüberlauf in den Bodensee abzuleiten (siehe auch Ziffer 3.7.3).
- 3.9.8 Durchlässigkeit für Kleintiere: Zäune sollen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

### **3.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist ...

- 3.10.1 eine Fläche festgesetzt, in der die folgenden Maßnahmen umzusetzen sind:

#### Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung von Gebäuden in Räumen mit Nachtschlaf (Schlaf- und Kinderzimmer) bei Pegeln über 50 dB(A) in der Nacht fensterunabhängige, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nacht wird die Maßnahme im gesamten Plangebiet erforderlich. Dabei ist

das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  aus dem Schalldämm-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen. Eine ausreichende Luftwechselzahl muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern gewährleistet sein. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann

#### Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche (Loggien, Terrassen, Balkone) sind so zu errichten, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird (Abbildung A06 des schalltechnischen Gutachtens). Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel tags  $< 62$  dB(A) vorliegen.

#### Grundrissorientierung

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen ist ab dem Erreichen eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) in der Nacht eine Grundrissorientierung in der Weise vorzusehen, dass sich an den Fassaden keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen i. S. d. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Fassung Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung) befinden. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall Beurteilungspegel nachts  $< 60$  dB(A) an den Fassaden vorliegen.

Für die Gebäude 1-6 wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen an den der Schienenstrecke abgewandten Südfassadenseiten hin zu orientieren.

#### Tiefgarage

Bei Errichtung der Tiefgarage ist der aktuelle Stand der Lärmmindertechnik einzuhalten. Regenrinnen und weitere Elemente, die in die Fahrspur integriert werden, sind lärmarm auszuführen.

### **3.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 3.11.1 Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend sind folgende Pflanzungen vorgesehen:
- Es sind mind. die planzeichnerisch festgesetzten Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die Pflanzungen dürfen von den planzeichnerisch festgesetzten Standorten um max. 5 m abweichen.
  - Für Bäume gilt: Der Stammumfang bei Pflanzung aus Pflanzliste 1 beträgt in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, aus Pflanzliste 2 mind. 16-18, aus Pflanzliste 3 mind. 14-16 oder Solitär 200-250.
  - Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung zu erfolgen.
  - Es sind Arten der Pflanzlisten 1 bis 4 zu verwenden.
- 3.11.2 Herstellung der Baumscheiben
- Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. An Standorten an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, müssen mindestens dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 8 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Mindesttiefe des Wurzelraums muss 1 m betragen, auch bei unterbauten Flächen.

### **3.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 3.12.1 Die im Planteil der Satzung gekennzeichneten Einzelbäume Nr. 2, 15 und 20 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Erhaltungsbinding).
- 3.12.2 Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung gemäß Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.
- 3.12.3 Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gem. DIN 18920 mit einem festen Bauzaun zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis *unmittelbar* an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen im Stadtbauamt festzulegen.

### **3.13 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 3.13.1 Innerhalb der im Lageplan dargestellten Fläche ABCD sind Nutzungsänderungen, Abriss oder Veränderungen am Bestandsgebäude, welche die Lebensstätten der dort vorkommenden Rauchschnalbe beschädigen oder zerstören, unzulässig, solange keine geeigneten CEF-Maßnahmen (funktionserhaltende Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang) gemäß Ziffer 3.9.6 für die Rauchschnalben durchgeführt wurden, diese dauerhaft gesichert sind und deren Wirksamkeit von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurden.
- 3.13.2 Die aufschiebende Bedingung entfällt, wenn hinsichtlich dieses artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG erteilt wurde.

### **3.14 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 3.14.1 Den Eintragungen im Planteil der Satzung entsprechend ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude als absolutes Maß über Normal-Null (ü. NN) und jeweils als Obergrenze festgesetzt.

### **3.15 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 3.15.1 Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgelegten zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **Teil B: Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW**

---

### **Rechtsgrundlage**

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), werden i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 218 „Seemoos-Kirschgarten“ 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 für die Hauptgebäude nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

#### **1.2 Fassaden / Wandöffnungen**

Als Fassadenmaterial sind unzulässig: Grober Putz, polierter Natur- und Kunststein, Kunststoff, Zementplatten, Metall, glänzende oder reflektierende oder fluoreszierende Materialien.

In den vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbaren Außenwänden der Gebäude dürfen maximal drei unterschiedliche Fensterformate verwendet werden.

## 2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht durch planungsrechtlich zulässige und auf die Grundflächenzahl anzurechnende Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und bzw. oder durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch als Vegetationsflächen, sprich durch Anlage als Rasenfläche und ggf. durch Bepflanzung ergänzt, anzulegen. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, sprich Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen als Ziergestaltung, ist nicht zulässig. Die Umsetzung der gärtnerischen Anlage hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

Müllbehälterstandorte sind möglichst in das 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.

Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angeordnet werden

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken und/ oder als Zaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Hecken aus Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen. Unzulässig sind Einfriedungen als Mauern oder Stützmauern mit Ausnahme von Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe ab Oberkante Gelände. Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm zu halten.

Das natürliche Geländeniveau darf durch Auffüllungen / Abgrabungen nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 40 cm verändert werden. Ausgenommen hiervon sind Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 qm. Abgrabungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

Bei aneinander angrenzenden Grundstücken muss das Geländeniveau aneinander angepasst werden. Höhenversätze sind nur ausnahmsweise und bis zu einer Größe von max. 60 cm zulässig und mit einzugrünenden Stützmauern zu versehen.

### **3. Stellplätze / Garagen und Zufahrten**

Es ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Tiefgaragen sind so ins Gelände einzupassen, dass sie zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht als Hochbauten in Erscheinung treten: durch Geländemodellierung, Be- und Eingrünungsmaßnahmen sind sie in die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren.

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

Niederspannungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung sind unterirdisch zu führen.

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

### **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung nur 1 Werbung.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen in einer Höhe von mehr als 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die in Form von Auslegern an die Außenwand von baulichen Anlagen angebracht werden, dürfen eine maximale Ausladung von 60 cm nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche darf je Seite maximal 1,00 qm einnehmen.

Werbeanlagen, die an der Fassade des Gebäudes angebracht werden, müssen unterhalb der Brüstungshöhe des 1. OG bleiben und dürfen nicht höher als 60 cm sein.

Der Gesamtabstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade darf nicht größer als 25 cm sein.

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 sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.

Schaufenster dürfen nur bis max. 20% ihrer Flächen mit Werbung beklebt werden.

Unzulässig ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen.

## Teil C: Hinweise

---

### 1. Denkmalschutz

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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

### 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen; ein ortsnaher Wiedereinbau ist anzustreben. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Die in der Baugrunduntersuchung ((Zim INGEO Consult 10/2018) festgestellten Schadstoffgehalte im Ober- und Unterboden überschreiten die Vorsorgewerte der BBodSchV und die Grenzwerte gemäß Anforderungen an die Rekultivierungsschicht (DepV) nicht. Das Oberbodenmaterial ist als Rekultivierungsschicht geeignet. Ab einer Tiefe von 60 cm ist der Boden ebenfalls schadstofffrei und kann frei verwendet werden. 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. Bei Bodenabgrabungen und -aufschüttungen ist eine fachgerechte Zwischenlagerung zu gewährleisten. Ober- und Rohboden ist getrennt zu lagern. Die Lagerung von Oberboden darf höchstens in Mieten von einem Meter Höhe erfolgen. Bei Zwischenlagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

### 3. Geotechnik: Auf die Ergebnisse der Baugrundbeurteilung, Geotechnischen Beratung u. Altlastenuntersuchung (Zim INGEO Consult 10/2018) im Anhang der Begründung wird verwiesen.

### 4. Artenschutz

Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Im Geltungsbereich brütet die streng geschützte Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*). Um zu verhindern, dass ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG eintritt, ist vor dem Abriss des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes Möwenstraße 46 eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Die CEF-Maßnahme beinhaltet die Herstellung und dauerhafte Sicherung geeigneter Brutstätten für die lokale Rauchschwalbenpopulation. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen. Für den Fall, dass wirksame CEF-Maßnahmen nachweislich nicht möglich sind oder umgesetzte CEF-Maßnahmen nicht wirksam sind, kann bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG gestellt werden. Die Ausnahmenvoraussetzungen sind im Einzelnen darzustellen. Ggf. sind weitere FCS-Maßnahmen (kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschwalbenpopulation) durchzuführen und der Erfolg über ein Monitoring zu dokumentieren.

#### 5. Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufelddräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Vorhandene Gehölze, die nicht zum Erhalt gem. Planeintrag festgesetzt sind, sind möglichst zu erhalten und während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen wie Bauschutzzaun oder Wurzelvorhang vor Beeinträchtigungen (wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum durch Bodenauftrag oder Materiallagerung, mechanische Schädigungen durch Baufahrzeuge und Abgrabungen oder Eintrag umweltgefährdender Stoffe) zu schützen. Zum Schutz zu erhaltender Gehölze sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) durchgeführt werden.

#### 6. Grundwasserschutz

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 Beeinträchtigung

gen des Grundwassers zu vermeiden, ist der "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.

## 7. Hinweise zur Klimaanpassung

Die für Baugebiete relevanten Folgen der Klimaveränderungen sind insbesondere eine Zunahme von Hitzetagen sowie häufigere und extremere Wetterereignisse wie Sturm, Starkregen und Hochwasser. Folgende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung dienen der Anpassung:

### Freiflächengestaltung

- Pflanzung von beschattenden Baumarten mit ausreichend breiter Krone
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum
- Verwendung begrünter, versickerungsfähiger Beläge (optimal: Rasengittersteine, bzw. Rasenpflastersteine).
- Erhöhung des Grünflächenanteils und Erhalt bestehender Grünstrukturen
- Anordnung von Grünflächen als Blockinnenflächen
- Erhöhung der Albedo (Maß des Rückstrahlvermögens) durch Verwendung hellerer Beläge

### Gebäudegestaltung

- Erhöhung der Albedo (Maß des Rückstrahlvermögens) durch hellere Oberflächen von Dächern und Fassaden (Temperaturverringering bis zu 8°C) unter Berücksichtigung der Umgebung
- Dachbegrünung
- Erhöhung der Eigenverschattung durch gegliederte Gebäudegrundrisse und Fassaden
- Orientierung des Gebäudes und der Fenster (große Glasflächen an Ost- und Westfassaden können zu hoher Wärmeeinstrahlung im Sommer führen)
- Sonnenschutz, vor allem für große Glasflächen
- Integration passiver Kühlsysteme

## 8. Kampfmittel

Vor Beginn der Baumaßnahmen werden Auswertungen historischer Luftbilder sowie Sondierungen von Verdachtspunkten durch einen qualifizierten Sachverständigen vorgenommen.

## Teil D: Anhänge

### Anhang I: Pflanzlisten

Erläuterung Bedeutung:

✿ hohe Bedeutung für die Artenvielfalt

☒ stadtklimafeste Arten mit hoher Hitzeverträglichkeit

#### Pflanzliste 1

##### Bäume 1. Ordnung (hoch wachsende Bäume, großkronig)

Pflanzqualität: H StU 18-20 3xv mB

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	reine Art, 'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen' 'Olmsted', 'Allershausen', 'Royal Red', 'Summershade'	✿ ☒	alle Böden außer nasse Böden
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	reine Art	✿	anspruchsaarm
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	reine Art	✿	frische bis feuchte Böden
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	reine Art; 'Fastigiata'	✿	tiefgründige Böden
Silberweide	<i>Salix alba</i>	In Sorten 'Liempde'	✿	frische bis nasse Böden
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	reine Art, 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'	✿	anspruchsaarm

#### Pflanzliste 2

##### Bäume 2. Ordnung (mittel hoch wachsende Bäume, max. 10-15 Meter, mittelkronig)

Pflanzqualität: H StU 16-18 3xv mB

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Obsthochstämme	<i>Prunus, Malus, Pyrus spec.</i>		✿	sortenabhängig
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art, 'Elsrijk'	✿	anspruchsaarm
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>	'Robin Hill'		anspruchsaarm

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	reine Art, 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'	✱	anspruchsarm
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		✱	frische bis feuchte Böden
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>		✱	frische bis trockene Böden
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	reine Art, Sorten z.B. 'Plena'	✱	frische bis feuchte Böden
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	reine Art	☉	anspruchsarm
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus subsp. padus</i>	'Schloss Tiefurt'	✱	frische bis feuchte Böden
Japanische Zierkirsche	<i>Prunus serrulata</i>	in Sorten		anspruchsarm
Birne	<i>Pyrus communis</i>	'Beech Hill'	☉	anspruchsarm
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	reine Art	✱	keine nassen Böden
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	reine Art	✱	frische bis feuchte Böden
Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i> oder <i>nigra</i>	reine Art	☉	anspruchsarm

### Pflanzliste 3:

#### kleinkronige Bäume und Großsträucher auf Tiefgarage (80 cm durchwurzelungsfähiges Substrat)\*

Pflanzqualität: H StU 14-16 3xv mB oder Solitär 200-250

Deutscher Name	botanisch	geeignete Sorten	Bedeutung	Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	reine Art, 'Elsrijk'	✱	anspruchsarm
Felsenahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	reine Art		
Baum-Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>	'Robin Hill'		anspruchsarm
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>			anspruchsarm
Gewöhnl. Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>			anspruchsarm
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	'Dalecarlica', 'Youngii'		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	reine Art	✱	anspruchsarm
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	✱		anspruchsarm

Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	reine Art		
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	reine Art, 'Louisa Lady', 'Rotterdam'		trockene Böden
Magnolie	<i>Magnolia spec.</i>	Sorten		
Apfel	<i>Malus domestica</i>	Apfel-Fruchtsorten, z.B. Resista-Sorten auf mittelstarken Unterlagen wie MM 111		
Vielblütiger Apfel	<i>Malus floribunda</i>			
Zierapfel	<i>Malus x Hybriden</i>			
Maulbeerbaum	<i>Morus alba oder nigra</i>	reine Art, Sorten	☉	anspruchsaarm
Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche-Veredelungen auf schwachen Unterlagen z.B. Weiroot72		
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	'Nigra'		
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Fruchtsorten auf mittelstarken Unterlagen z.B. 'WaVit' oder auf schwachen Unterlagen z.B. Ishtara	✱	
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	reine Art	☉	anspruchsaarm
Birne	<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne auf schwachen Unterlagen z.B. Quittte A oder Pyrodwarf.		
Salix caprea	<i>Salweide</i>	'Mas', männl. Sorte		
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	reine Art, Sorten	✱	
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	reine Art	✱	
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i>	'Fastigiata'	✱☉	anspruchsaarm

\* in Anlehnung an: BuGG-Fachinformation: Geeignete Gehölze für Dachbegrünungen (Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG) 10/2019) bzw. Pflanzenliste Gehölze IV - Großsträucher Kleinbäume ab 60-70 cm Wurzelraumdicke und Pflanzenliste Gehölze III - Normalsträucher ab 40-50 cm Wurzelraumdicke (Optigrün 09/2017)

**Pflanzliste 4:****Sträucher**

Arten, welche sich nicht für Spielplätze eignen, sind **fett** gesetzt  
Arten als geschnittene Hecke geeignet (H)

<b>Deutscher Name</b>	<b>botanisch</b>	<b>Bedeutung</b>	<b>Standort</b>
Beerensträucher	z.B. <i>Ribes spec.</i>	✳	Sortenabhängig (H)
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>	✳	frische bis feuchte Böden
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	✳	anspruchsaarm (H)
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>		frische Böden (H)
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	✳	frisch bis trockene Böden (H)
<b>Roter Hartriegel</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	✳	frisch bis trockene Böden
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	✳	anspruchsaarm
<b>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	✳	frische bis feuchte Böden
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>	✳	anspruchsaarm (H)
<b>Rote Heckenkirsche</b>	<i>Lonicera xylosteum</i>	✳	anspruchsaarm
<b>Echter Kreuzdorn</b>	<i>Rhamnus cathartica</i>	✳	anspruchsaarm
<b>Strauchrosen</b>	<i>Rosa spec.</i> (z.B. <i>Rosa canina, arvensis, gallica, rubiginosa, agrestis, tomentella, alpina, coriifolia, villosa</i> )	✳	sortenabhängig
<b>Strauchweide</b>	<i>Salix spec.</i> ( <i>S. x cinerea, x fragilis, x tiandra, x purpurea, x caprea, x viminalis, x aurita, x elaeagnos, x nigricans</i> )	✳	sortenabhängig
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	✳	frische bis feuchte Böden
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	✳	anspruchsaarm
<b>Wolliger Schneeball</b>	<i>Viburnum lantana</i>	✳	frische bis trockene Böden
<b>Gewöhnlicher Schneeball</b>	<i>Viburnum opulus</i>	✳	frische bis feuchte Böden