

Fertigung: .....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 9 .....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **"Azenberg (Meersburger Straße)"**

### **der Stadt Markdorf (Bodenseekreis)**

---

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb des als WA ausgewiesenen Baugebiets sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE**

(§ 8 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des als GEE ausgewiesenen Baugebiets sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

1.2.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Höhe der baulichen Anlagen.
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) wird in Meter über Normalnull (m ü. NN) für jedes Baufenster festgesetzt.

2.1.2 Die Traufen von Zwerchgiebeln dürfen die zulässige Traufhöhe um bis zu 1,60 m überschreiten.

2.1.3 Als Gebäude- und Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut.

## 2.2 Grundflächenzahl, Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind nur Einzelhäuser (E)

a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker die Baugrenzen entweder je Gebäudeseite auf maximal 5,5 m Länge um bis zu 1,5 m oder auf einer Gebäudeseite auf maximal 9,0 m Länge um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, und Erker die Baugrenzen je Gebäudeseite auf maximal 4 m Länge um bis zu 2 m überschreiten.
- 4.4 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten.
- 4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen überdachte Terrassen die Baugrenzen je Gebäudeseite auf maximal 5 m Länge um bis zu 3 m überschreiten.

## **5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kfz-Stellplätze, Carports und KFZ-Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Zonen (ST / CP / GA) zulässig.
- 5.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind KFZ-Stellplätze und Carports überall zulässig.

## **6 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 40 m<sup>3</sup> nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und der dafür vorgesehenen Zonen (Mü) zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## **7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

## **8 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die

Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung zu dulden.

## **9 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu zählen u.a. auch Strom-, Breitbandkabel- und Telefonleitungen.

## **10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Die öffentlichen, ebenerdigen Parkplätze sind mit offenporigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 10.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Freiflächen auf privaten Flächen sind mit offenporigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 10.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 10.4 Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Gelände hin von mindestens 15 cm für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

## **11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1 Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht (LR1 Abwasserkanal, LR2 verdolter Bachlauf) belegten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- 11.2 Im Bereich der Bachverdolung und von Entsorgungsleitungen dürfen nur Sträucher oder maximal Kleinbäume/ Bäume 3. Ordnung (Wuchshöhe max. 7-12/15 m) angepflanzt werden.

Bei der Auswahl der Gehölzart ist darauf zu achten, dass deren Wurzelsystem die Eigenschaft besitzt, nicht oder nur selten in Entsorgungsleitungen einzudringen.

## 12 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 12.1 Emissionen der gewerblichen Schallquellen

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Auch für Technische Einrichtungen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Die Richtwerte der TA Lärm sind auch unter Vollast aller Anlagen einzuhalten. Die Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Lärmminde- rungstechnik keine Tonhaltigkeit aufweisen.

### 12.2 Emissionen des Straßenverkehrs auf die Wohnbebauung

#### 12.2.1 Passiver Schallschutz

Im Allgemeinen Wohngebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärm- schutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entspre- chend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schall- schutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallge- dämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeig- neten Räumen) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immissionen ab- gewandten Gebäudeteilen liegen.

#### 12.2.2 Lärmpegelbereiche

Nach DIN 4109 Abschnitt 7.1 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm ver- schiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen liegen die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugrunde.

Lärmpegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungs- räumen von Beherbergungsstät- ten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Abbildung 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel



Die betroffenen Fassaden sind in Abbildung 3 (nachrichtlich übernommen aus Schalltechnischer Untersuchung) als rote Linie dargestellt.

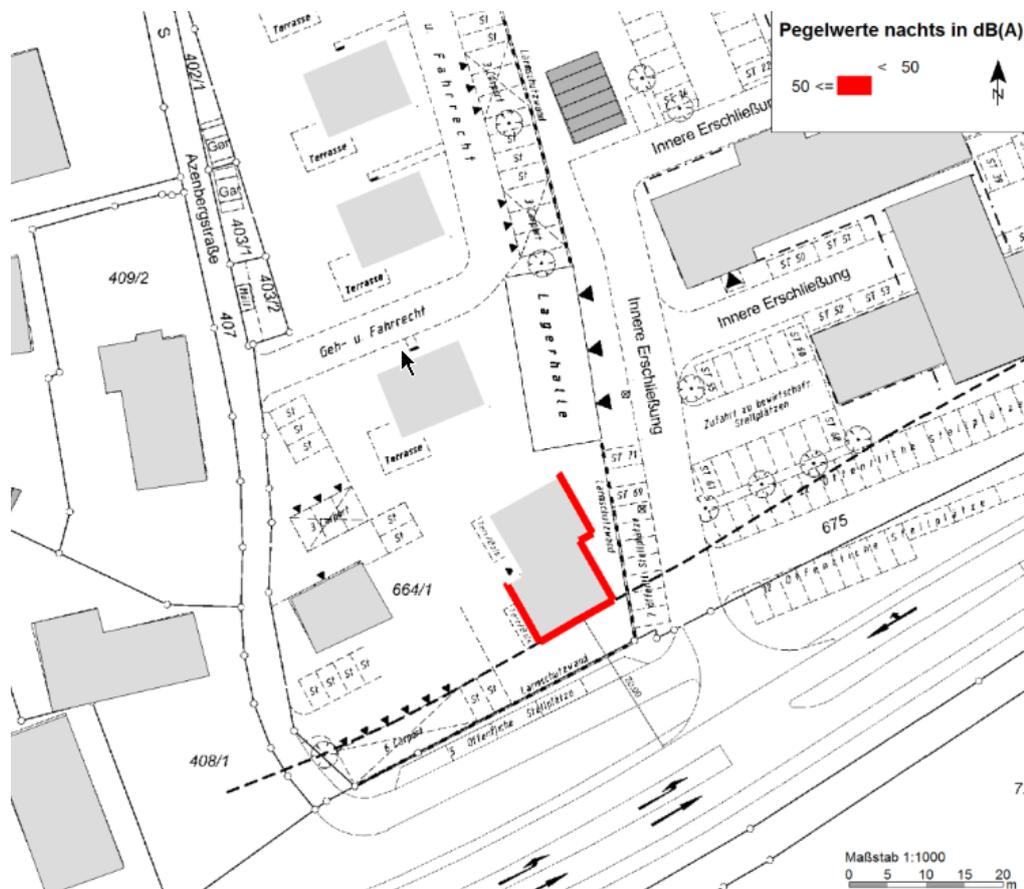


Abbildung 3: Fassaden in Pegelbereichen  $\geq 50$  dB(A) (Quelle Schallgutachten, Abb. 4)

#### 12.2.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche in Bereichen mit einem Dauerschallpegel ab 62 dB(A) tags sind durch schallschützende Maßnahmen, z.B. Verglasungen an den Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten, zu schützen.

Die betroffenen Bereiche sind in Abbildung 4 (nachrichtlich übernommen aus Schalltechnischer Untersuchung) als rote Fläche dargestellt.

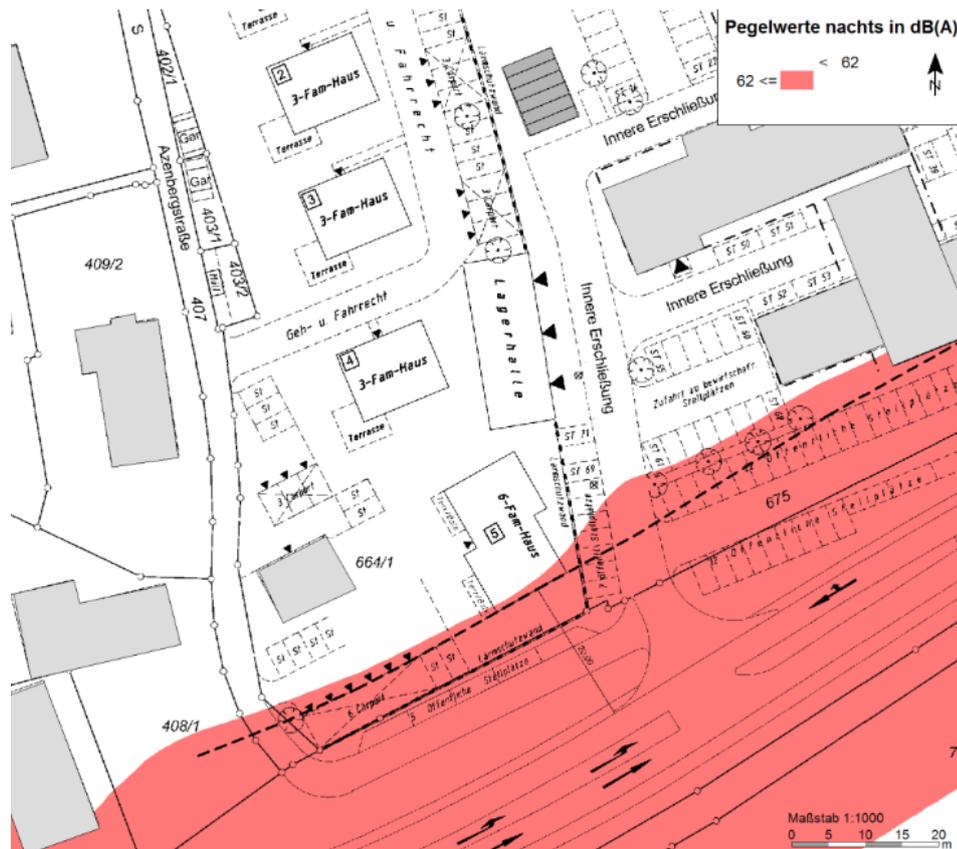


Abbildung 4: Pegelbereiche  $\geq 62$  dB(A) (Quelle Schallgutachten, Abbildung 5)

### 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen Stammumfang 16-18 cm auszuführen.

Die Lage kann dabei innerhalb der privaten Baugrundstücke von der in der Planzeichnung dargestellten Lage abweichen, sofern die erforderlichen Pflanzabstände des Nachbarrechtsgesetzes und die angrenzende Bestandsituation berücksichtigt sowie die fachliche Anforderungen an Baumquartiere eingehalten werden.

### 14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Azenberg“ (1993) sind neben den im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen sind im Fachbeitrag „Ermittlung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Änderungsbereiches des „Bebauungsplans „Azenberg““ (365° freiraum + Umwelt, Überlingen, vom 29.03.2017) in Ittendorf auf Grundlage der Projektierung XV“ näher beschrieben.

## 15 Auflösend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Freiburg, den \_\_\_\_.

Markdorf, den \_\_\_\_.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planer

Bürgermeister, Stadt Markdorf