



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB, BauNVO

(* = Zahlenwerte und Angaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

WB Besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

GRZ 0,6 Grundflächenzahl* (Höchstmaß)

WH 9,75 relative Wandhöhe* in Meter über Bezugspunkt (Höchstmaß)

GH 15,75 relative Gebäudehöhe* in Meter über Bezugspunkt (Höchstmaß)

EFH 464,10 absolute Erdgeschossrohfußbodenhöhe* in Meter über Normalnull (m üNN) im alten Höhensystem (Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) 2. BauGB, §§ 22-23 BauNVO

o offene Bauweise

— Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Wand- / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform; Dachneigung	

Nutzungsschablonen

WB (WB, GH, P, Plan) **0,6** **o**
SD 30-45, FD, & Plan

Anschluss an Verkehrsflächen

▼▲ Einfahrt / Ausfahrt

(Wasser-) Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses, § 9 (1) 16. BauGB

⊕ Anschlaglinie des Überschwemmungsbereichs bei HQ 100 gemäß Hochwassergefahrenkarte 2012, § 9 (6a) BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz, § 9 (6) BauGB

D Erhaltungsgebot gemäß Denkmalschutz, § 9 (6) BauGB

Sonstige planungsrechtliche Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB

TGa Tiefgaragen

NA Nebenanlagen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baugrenze

--- Stützmauer

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

←→ Firstrichtung des Hauptdaches

SD / FD Dachform des Hauptdaches* (SD = Satteldach, FD = Flachdach)

SD (DN 30-45) Dachform* mit Dachneigung* des Hauptdaches in Grad (Mindest- und Höchstmaß)

Bestandsdarstellung

--- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern*

--- Bestehende Gebäude und Hausnummern*

--- Bestandshöhe* in m über NN (altes Höhensystem)

Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634),
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 617),
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),

jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung, eingesehen werden.

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Welfenstraße - Scherzachtstraße“, rechtskräftig seit 07.03.2014.

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 17.06.2019 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-11 BauNVO

1.1.1 Besondere Wohngebiete (WB); § 4a BauNVO

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1., § 16-21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl; § 9 (1) 1. BauGB, § 19 BauNVO

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie befestigte Flächen, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.4.4 hergestellt sind, werden mit einem Abschlag von 0,3 befreit.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind unterschiedlich als Höchstgrenze über der im Lageplan entsprechend festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Der obere Punkt der Wandhöhe stellt die Höhe des oberen Abschlusses der Wand dar oder ergibt sich aus der Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Der obere Punkt der Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachhaut oder des Dachaufbaus.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kann für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. bis 1,0 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen; § 9 (3) BauGB; § 16 BauNVO

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß dem Einscrib im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 0,2 m festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB §§ 22, 23 BauNVO

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Zulässig ist eine offene Bauweise.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Siehe Planeintrag.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen; § 9 (1) 2. BauGB

Die Firstrichtungen für die Hauptdächer der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; § 9 (1) 4. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

1.4.1 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und Carports sowie oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (TGa) zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Innerhalb der mit „NA“ ausgewiesenen Fläche ist eine Überdachung / Einhausung für das Abstellen von Fahrrädern sowie für das Einstellen von Müllcontainern usw. zulässig. Diese darf eine Höhe von maximal 3,2 m haben und ist in die Gartengestaltung zu integrieren.

Wärmepumpen sind innerhalb des Wohngebäudes oder in die mit „NA“ gekennzeichneten Anlagen, die dann in massiver Bauart ausgeführt sein müssen, unterzubringen.

Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren dienen (abgesehen von als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden), sind nicht zulässig.

1.5 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

1.5.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind mit Ausnahme für die Tiefgaragenzufahrt nicht zulässig. Auffüllungen sind bis zur Erdgeschosfentfußbodenhöhe zulässig.

1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) 25. BauGB

1.6.1 Pflanzgebot – Durchgrünung

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm – gemessen in 1 m Höhe – zu pflanzen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste 1 (Ziff. 4.5.1) zu verwenden. Die Bäume sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7 Energetische Maßnahmen; § 9 (1) 23. BauGB

1.7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; § 9 (1) 23a BauGB

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken ist die Inanspruchnahme von Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Rückenstützen bis zu einer Breite von 20 cm zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Stellplätze und Garagen; §§ 37 und 74 (2) 2. LBO

Für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche sind 1,5 PKW-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO

2.2.1 Fassade

Zulässig sind Putzfassaden. Grelle, ungebrochene Farböne oder glänzende flächige Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2.2 Dächer

2.2.2.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind unterschiedlich Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°. Siehe Eintrag im Lageplan.

2.2.2.2 Dachgestaltung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude über 15° Dachneigung sind mit gebrochenen roten, rotbraunen oder braunen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farböne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.

2.2.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie auf den Dächern wie folgt gestaltet sind:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern mit 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

2.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; § 74 (1) 2., § 11 (3) LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an Gebäudewänden unterhalb der ausgeführten Brüstungshöhe des 1. OG bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig. Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen. Automaten sind nicht zulässig.

2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.4.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m Höhe als nicht geschlossene Einfriedungen zulässig, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau bzw. im Bereich der Scherzachtstraße ab Oberkante Stützmauer.

2.4.2 Stützmauern

Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur festgelegten Erdgeschossentfußbodenhöhe zulässig.

2.4.3 Abfallbehälter

Sind Standplätze von beweglichen Abfallbehältern oder Wertstoffcontainern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichem Sichtschutz abgeschirmt werden.

2.4.4 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen sind mit wasserdruckresistenten Belägen bzw. mit begrünter Oberfläche (z.B. Drainpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen.

2.4.5 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Alle nichtüberbauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.5 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5.1 Parabolantennen

Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

3 Nachrichtliche Übernahme; § 9 (6) BauGB

3.1 Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG BW i. V. m. § 78 WHG

Aufgrund der Nähe zur Scherzach besteht Hochwassergefahr. Das Plangebiet liegt nach der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte geringfügig im HQ100-Bereich der Scherzach. Unter Berücksichtigung der topografischen Bestandsaufnahme ist jedoch gemäß dem Eintrag im Lageplan eine Überflutung des Plangebiets nur in einem sehr kleinen Bereich zu erwarten.

Für das entsprechende gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet der Scherzach gilt das Hochwasserschutzkonzept Weingarten des Büros Herzog+Partner, Karlsruhe vom Februar 2015, das am 20.07.2019 genehmigt wurde. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Hochwassergefahr für das 100-jährliche Hochwasser (HQ100) nicht mehr planungsrelevant d.h. überschwemmungsfrei. Die Hochwassergefahrenkarte wird fortgeschrieben. Bis die Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind, ist für jede bauliche Anlage im HQ100-Bereich eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Innenministeriums und Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen. Es wird empfohlen zur Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung ein Fachbüro hinzuzuziehen. Siehe auch die Hinweise in Ziff. 4.3.2.

4 Hinweise

4.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 8a BauGB) wird hingewiesen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenverfestigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

4.2 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Nebenanlagen) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4.3 Gewässerschutz

4.3.1 Versickerung von Niederschlagswasser; § 46 (3) Wassergesetz (WG)

Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers nachzuweisen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert oder abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, bei Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren nicht zulässig. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

4.3.2 Vorsorge bei Hochwasser und Starkregenereignissen

Es wird dringend empfohlen das Risiko durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend zu minimieren (z.B. bei Tiefgaragenanfahrungen usw.).

Hochwasserschutzmaßnahmen wirken immer nur bis zu einer festgelegten Höhe des Hochwassers und können somit keinen vollständigen Schutz für extreme Ereignisse bieten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 2 WHG) ist jede Person dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Eigenvorsorge für den Fall eines Hochwassers zu treffen.

Mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen sind bei allen Planungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.

Auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

4.4 Luftreinhaltung

4.4.1 Brennstoffe

Feuerstätten müssen den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnungen entsprechen. Diese dürfen nur mit zugelassenen Brennstoffen (z.B. trockenes Holz, Pellets) betrieben werden.

4.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden.

4.5 Pflanzenlisten

4.5.1 Pflanzenliste 1

Mindestpflanzqualität Bäume: zwei Mal versetzt, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe (2xv. STU 16-18).

Mittelkrönige Laubbäume:

- Feldahorn *Acer campestre*
- Roter Spitzahorn *Acer platanoides „Crimson King“*
- Spitzahorn *Acer platanoides „Schwedleri“*
- Stadtwinterlinde *Tilia cordata „Greenspire“*
- Stadulme *Ulmus hollandica „Commeilin“*

Apfelbäume: (Namen gem. Obstkommissionzentrum Bavendorf, feuerbrandresistent)

- Bavendörfer Apfel, Bokanapfel, Bramleys Sämling, Gellammer Kardinal, Gloria Mundi, Herzogin Olga, Königsapfel, Nathusius Taubensapfel, Rote Sternrenette, Salemer Klosterapfel, 'Revena', 'Remo', 'Reanda', 'Enterprise', 'Reginidis'

Birnbäume: (feuerbrandresistent)

- 'Harrow delight', 'Harrow sweet'

Zwetschenbäume:

- Bühlerzwetschge, Hauszwetschge

Mirabellenbäume:

- 'Nancy'

Hecken:

- Hainbuche *carpinus betulus*
- Liguster *Ligustrum vilgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Alpenjohannisbeere *Ribes alpinum*

Kletterpflanzen:

- Immergrünes Gelblblatt *Lonicera henryi*

4.5.2 Pflanzhinweise

Von Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkerhungen (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralball) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger einzuholen.

Bei Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen ist das erforderliche Lichtraupprofil zu beachten.

4.6 Artenschutz; §§ 39 (5) und 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

4.6.1 Rodungsarbeiten sowie Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebä