

Textteil

- Rechtsgrundlagen
• Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
• Planzonenverordnung 1990 (PlanVZ 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
• Landesbaurecht (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416),
• Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung

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

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

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan:

• Ortsbauplan „Stadtschö und Burchallgründe“, genehmigt am 31.05.1941

In Ergänzung zur Darstellung im zeichnerischen Teil vom 28.09.2023 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burchachstraße 20“ werden als Art der baulichen Nutzung „Service-Wohnen, Tagespflege und Sozialstation“ festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Service-Wohnen mit den dazugehörigen Nutzungen, Dienstleistungen und Angeboten
• Tagespflegeeinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Dienstleistungen und Angeboten
• Sozialstation zur externen Versorgung seniorer, hilf- und pflegebedürftiger Menschen mit den dazugehörigen Nutzungen, Dienstleistungen und Angeboten
• zugehörige Nebenräume und Nebenanlagen sowie Anlieferungsbereiche
• interne Erschließungsstraßen und -wege sowie Zufahrten
• Kfz-Fahrradabstellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burchachstraße 20“ (§ 12 (3) BauGB) i. V. m. § 9 (2) BauGB

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burchachstraße 20“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenräumigen im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone sowie den Planenschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird festgesetzt durch die angegebenen Werte der

- Grundfläche (GR) als Höchstmaß
• Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
• Zahl der Vollgeschosse (0, II und IV) als Höchstmaß
• Höhen baulicher Anlagen: Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN) als Höchstmaß

1.3.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche; § 19 BauNVO

1.3.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.3.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen interner Erschließungsstraßen und -wege, Anlieferungsbereiche sowie der in § 19 (4) und § 21 (3) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Maßgebend für die anrechenbare Fläche der GRZ ist die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.3.1.3 Terrassen sind – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. und (3) BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

1.3.2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind den Planenschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Oberer Bezugspunkt ist die höchste Kante der Dachrüstung/Dachaufkantung.

1.3.2.2 Für den Dachüberstand (Planenschieb „DÜ“) des bestehenden Pflegeheimes wird keine maximale Gebäudehöhe vorgegeben.

1.3.2.3 Eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie Antennen um maximal 1,5 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche ist zulässig.

1.3.2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,5 m ist zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstückfläche; § 23 BauNVO

1.4.1.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstückflächen (Baufestser) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.1.2 Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

1.5.1.1 Oberirdische Garagen und oberirdische, überdeckte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

1.5.1.2 Oberirdische, nicht überdeckte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.

1.5.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, unterirdische Fahrradstellplätze, Keller etc.) sind innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 näher bestimmten, mit gründerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.

1.5.1.4 Hochbau in Erscheinung tretende Fahrradabstellplätze – auch überdacht oder als Schuppen etc. – sind innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 näher bestimmten, mit gründerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen

1.5.2.1 Hochbau in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttovolumen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche (Baufestser) zulässig.

1.5.1.1 Hochbau in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttovolumen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 näher bestimmten, mit gründerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 20. BauGB

1.6.1 Materialien für befestigte Flächen, Dächer und Außenbelichtung

1.6.1.1 Wege, Stellplatzflächen und Terrassen sind mit wasserundurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Pflaster mit Rasterfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drangfalten etc.). Die Tragfähigkeit ist ebenfalls wasserundurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemischer wirksamer Aufbaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

1.6.1.2 Die Flachdächer (FD) der Haupt- und Nebengebäude sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das bewurzeltbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzulegen oder standortgerechten Sedumrasen zu bepflanzen. Dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt nicht für die als Dachterrassen oder durch Aufzugsbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen, welche aus den genannten 80 % herausgenommen sind. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufzuständern und die Abstände der Module untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.6.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bspw. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), soweit sie nicht überdacht sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, sind im Mittel mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Substratextensiv exemplarisch über Schnitte darzustellen.

1.6.1.4 Kupfer-, zink- oder bleigedächte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens durch Metalle ausgeschlossen werden kann.

1.6.1.5 Alternativen können beschichtetes Zink oder Edelstahl und Kunststoffteile verwendet werden.

1.6.1.6 Für die Außenbelichtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptpektralbereich von über 500 Nanometern (LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Lichtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Die Leuchten sind zudem staubdicht (IP Schutzklasse 6) und so auszubilden, dass eine Leuchtenflucht nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelkörpers. Die Belichtung ist so auszuführen, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird.

1.6.1.7 Tote Einfriedungen wie bspw. Zäune, Gitter etc. sind mit mindestens 10 cm Bodenabstand herzustellen. Ergänzend wird auf Ziffer 2.3.3 verwiesen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; § 9 (1) 21. BauGB

Entsprechend Planertrag ist die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger TWS Netz GmbH zu belasten.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; § 9 (1) 24. BauGB

1.8.1 Besondere Vorkehrungen für den verkehrlichen Schallschutz

1.8.1.1 Schallschirmung der Außenbauteile

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmwirkungen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in Abb. 1 orange gekennzeichneten Fassadenteilen einschließlich der Fenster, Türen, Dächer, Rolltore, Lüftungseinrichtungen etc. entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ auszubilden.

Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren für die schutzbedürftigen Räume an den Abb. 1 orange gekennzeichneten Bereichen gelegenen Fassadenteilen zu erbringen.

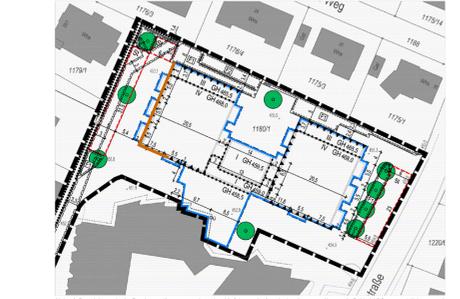


Abb. 1 Bereiche mit Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach DIN 4109 ausgebaut werden müssen

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße R_{tr,ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

Rtr,ext = L + K_{ext}

Mit: L = maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018-01, 4.4.5 für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übersichtsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Ähnliches für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind: Rtr,ext = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien für Aufenthaltsräume, Übersichtsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Ähnliches

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Abb. 2 dargestellt.



Abb. 2 maßgebliche Außenlärmpegel



Abb. 2 maßgebliche Außenlärmpegel

1.8.1.2 Belüftung von Schlafräumen oder sonstigen Aufenthaltsräumen

An den in Abb. 3 rot gekennzeichneten Fassadenteilen sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

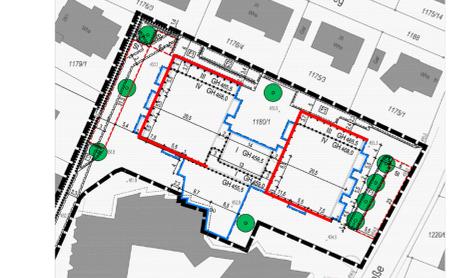


Abb. 3 Bereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

1.8.1.3 Reduktion der Schallschutzanforderungen

Wird im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass (z. B. durch bauliche Abschirmung) geringere Beurteilungspegel vorliegen als in der schallschuttschicht Berechnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt, kann unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke von den festgesetzten Maßnahmen zur Geräuschminderung abgesehen werden.

Hinweise

- Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens zu erbringen.
• Die genannten DIN-Normen werden bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Raumordnung, zur Einsicht bereitgehalten.

1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; § 9 (1) 25. BauGB

1.9.1 Pflanzgebiet; § 9 (1) 25a. BauGB

1.9.1.1 Die im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Flächen sind als Rasen-, Blumen- und Kräuterrasen oder Beete mit Sträuchern, Stauden und Gräsern gemäß der Pflanzliste in Anhang I herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.9.1.2 Die im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen, Heister/Solitär 175-200, mindestens 3-mal verpflanzt, gemäß der Pflanzliste in Anhang I zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.9.1.3 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Diese sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen um bis zu 10 m abgewichen werden, wenn Zufahrten sowie Zuwegungen, Leitungsleitungen, und dergleichen dies erfordern. Verpflanzt werden Bäume gemäß der Pflanzliste in Anhang I. Stammumfang mindestens 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen.

1.9.2 Pflanzenhalt; § 9 (1) 25b. BauGB

1.9.2.1 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, zu schützen und bei Abgang gemäß der Pflanzliste in Anhang I nachzuführen.

1.9.2.2 Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

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

2.1.1 Dächer und Dachaufbauten / Wandverkleidungen

2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich als Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

2.1.2 Wellensanierung und offene Blütenwaben sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dachendeckungen und Wandverkleidungen sind nicht zulässig.

2.1.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen; auf die Überschneidungsregelung in Ziffer 1.3.2.4 wird verwiesen. Sie sind um das Maß vom Hausrand (Antika) abzurücken, welches der Höhe der Anlagen entspricht.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen; § 74 (1) 2. und 11 (3) LBO

2.2.1 Werbeanlagen

2.2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung und Hinweis-schilder für die Orientierung zulässig.

2.2.1.2 Werbeanlagen an Gebäudewänden sind jeweils ab dem 1. Obergeschoss der Süd- oder Ostfassaden zulässig. Sie dürfen eine Ansichtfläche von maximal 2,0 m² aufweisen.

2.2.1.3 Eine freistehende Werbeanlage wie ein Pylon ist innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Größe von insgesamt maximal 3,0 m² (Summe aller Ansichtflächen) zulässig. Die Werbeanlage kann in gleicher Höhe und Größe auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und die Durchführung der Pflanzgebiete nicht behindern.

2.2.1.4 Maximal zwei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m können innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und die Durchführung der Pflanzgebiete nicht verhindern.

2.2.1.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.2.2 Hinweis-schilder

2.2.2.1 Hinweis-schilder an Gebäudewänden mit Angaben zur Nutzung, zu Öffnungszeiten etc. sind im Eingangsbereich der Erdgeschosszone des jeweiligen Gebäude(teils) zulässig, in dem diese Nutzung stattfindet. Die Hinweis-schilder dürfen eine Länge von maximal 1,0 m und eine Einzelgröße von maximal 1,0 m² nicht überschreiten.

2.2.2.2 Freistehende Hinweis-schilder sind innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Höhe von maximal 1,2 m und einer Breite von maximal 1,0 m zulässig. Freistehende Hinweis-schilder können in gleicher Höhe und Breite auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m einhalten und die Durchführung der Pflanzgebiete nicht behindern.

2.2.3 Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweis-schildern

2.2.3.1 Leuchtmittel können die An- und Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweis-schildern ist nur in blendfreier Ausführung zulässig. Schirme und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtverbreiter am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

2.3.1.1 Alle nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – sind zu begrünen bzw. glänzlich als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schottergärten (Stein- und Schotter-schüttungen mit einzelnen Zielpflanzen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.3.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

2.3.2.1 Oberirdische, dauerhaft genutzte Abstellflächen und Abfallplätze sind einzuhalten und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abzusichern so wie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3.3 Einfriedungen

2.3.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken oder eingegründete Drahtzäune oder eingegründete Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 25 cm abrüchen. Draht- und Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite zum Gebäude hin errichtet werden oder mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrüchen.

2.3.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist im Plangebiet nicht zulässig.

2.3.3.3 Für lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) sind die Arten gemäß der in der Pflanzenliste in Anhang I zu verwendenden Sträucher zu verwenden. Thujen sind nicht zulässig.

2.3.3.4 Geschlossene, tote Einfriedungen (Mauern, Gabeln oder Bretterschalungen etc.) sind nicht zulässig.

2.3.3.5 Die Errichtung von Sockelmauern für Zaunanlagen ist nicht zulässig. Für statisch notwendige Stützmauern können Ausnahmen gemacht werden.

Hinweise

Hecken sind gemäß Nachbarrechtsgesetz im Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

2.3.4 Sichtschutzwände

2.3.4.1 Sichtschutzwände sind zulässig, müssen aber einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einhalten. Die Länge darf 3,0 m und die Höhe 1,8 m nicht überschreiten. Grelle, ungeborene Farbton- und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 4. LBO

2.4.1.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage, Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren, auf die Überschneidungsregelung in Ziffer 1.3.2.3 wird verwiesen. Die Anbringung von Antennen aller Art an der Außenfassade ist nicht zulässig. Der Begriff „Außenfassade“ umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

2.4.1.2 Sofern Parabolantennen von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen diese nur in hellen, neutralen Farben ausgeführt sein.

2.5 Niederspannungsfreileitungen; § 74 (1) 5. LBO

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig; das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Altlasten

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro HPC, Ravensburg, können für eine Probe in verschiedenen Bereichen Bodenbelastungen der Qualitätsstufen Z0 IIIA (VwV Boden) nachgewiesen werden.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sorken bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen etc.) und Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschutt etc.) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 5 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

4.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a 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. Bodenabwasch- und Bodenbegleichungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Vor dem Beginn der Baubarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Verichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturlähmigen Unterboden und Ausgangsmaterial fachgerecht zu entsorgen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist es wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dies entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landratsamtes Ravensburg wird hingewiesen (erhältlich zum Download unter www.landkreis-ravensburg.de)

4.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verleibungsbereich von Hasenwerf-Beckensedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabgabe geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Baubarbeiten (z. B. zum genauem Baugrundaufbau, zu Bodenkerneverweilen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungsaufbaus) sind die Baugrubenuntersuchungen zu verwenden. Die baugrubenuntersuchungen gemäß DIN EN 1597-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb.bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Katster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotop/geotop/geotop> (Anwendung LGRB-Mapsviewer Geotop-Katster) abgerufen werden kann.

4.4 Luftreinhaltung

4.4.1 Brennstoffe

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

4.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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

4.5 Pflanzhinweise

4.5.1 Für Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzeln den Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Roturnumleitung, humusfreie Mineralabfälle etc.) zum Schutz vor Wurzeln erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist im Versorgungsplang zu erziehen. Bei Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen ist das erforderliche Lichtamproff zu beachten.

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

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

4.6.1 Rodungsarbeiten

Unter Umständen erforderliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres durchzuführen außerhalb der Brutzeit der Vögel. Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten (Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen etc.) müssen erhalten werden. Im Falle einer unvermeidlichen Beseitigung sind die Gehölze einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAp) zu unterziehen und ggf. artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

4.6.2 Abrissarbeiten

Der Abriss oder die Versiegelung der schadhaften Fassadenteile (potentielle Fledermausquartiere oder Bruthöhlen von Vögeln) dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen. Davon und danach muss eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen stattfinden.

4.6.3 Schutzmaßnahmen für Kleintiere

Zum Schutz von Kleintieren sind Einrichtungen für die Entwässerung, Retention-/Versickerungsmulden, Schattabdeckungen, Lichtschirmen etc. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

4.6.4 Fensterfronten / Vogelschlag

Im Plangebiet ist bei Glasflächen, die Gebäude oder