Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Martinshöfe“

3. Fertigung
621.41/163

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 02.11.2020 (Lageplan) und 09.03.2021 (Textteil)
Vorentwürfe: 11.07.2019 / 02.11.2020 (Textteil)
Bearbeiter: S. Läufer / J. Messerschmidt / A. Talpoş (FSP Stadtplanung, Freiburg)

gez. J. Herbst
(Fachbereichsleiter)

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	am 13.05.2019
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 19	am 17.05.2019
3.	Öffentliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 25	am 12.07.2019
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom 15.07.2019 bis 31.08.2019
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	vom 23.09.2019 bis 25.10.2019
6.	Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	am 30.11.2020
7.	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 34	am 04.12.2020
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	vom 14.12.2020 bis 05.02.2021
9.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	vom 14.12.2020 bis 05.02.2021
10.	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO	am 22.03.2021

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 22.03.2021 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 22.04.2021 D.S.

gez. M. Ewald
(Oberbürgermeister)

11.	Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 17 und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB	am 11.06.2021

Weingarten, den 11.06.2021 D.S.

Planen und Bauen

gez. J. Herbst
(Fachbereichsleiter)

Beglaubigung

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Weingarten, den 11.06.2021

Fachbereich 4
Planen und Bauen

gez. J. Herbst
(Fachbereichsleiter)

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 zugrundeliegenden 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 Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan:

- BP 9.I „Auf dem Weingarten II“, rechtskräftig seit 03.06.1971

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 02.11.2020 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 Urbane Gebiete (MU); § 6a BauNVO

1.1.1.1 Ausschluss generell zulässiger Nutzungen

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Wohngebäude in Baufeld D (siehe Abb. I in der Planzeichnung) in dem in Ziffer 1.9.1.1 der Bebauungsvorschriften dargestellten Bereich
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren
- Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service Gastronomie“

Im Urbanen Gebiet MU sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig:

- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen
- gewerbliche Mobilfunkmasten
- Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung

1.1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Im Urbanen Gebiet (MU) sind alle ausnahmsweisen Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.1.2 Sonstige Sondergebiete (SO) – Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen; § 11 BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Schank und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.2.1 **Lebensmittelmärkte** mit den zugehörigen Nebenanlagen, Nebenräumen und Anlieferungsbereichen, soweit diese die nachstehenden Vorgaben erfüllen:

- **Zulässig** sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt maximal 0,17 (Verkaufsfläche/m² Grundstücksfläche); nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück einer Verkaufsfläche von ca. 815 m².
- Neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind **sonstige Sortimente** auf maximal 20 % der für den Betrieb insgesamt genehmigten Verkaufsfläche zulässig, wobei jedes einzelne Sortiment 10 % der für den Betrieb insgesamt genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.
- **Ausnahmsweise** zulässig sind diese Betriebe als Vollsortimenter unter Ausschluss von Harddiscountern mit einer Verkaufsflächenzahl bis insgesamt maximal 0,29; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück einer Verkaufsfläche von ca. 1.390 m².
- **Zulässig** sind weiter Betriebe des **Lebensmittelhandwerks** wie Bäcker und Metzger als je eigenständige Betriebe in direktem baulichen Zusammenhang mit einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,02; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück ca. 96 m²; die Verkaufsflächenzahl darf insgesamt 0,04 nicht überschreiten; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück einer Verkaufsfläche von ca. 192 m².

1.1.2.2 **Sonstige Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in Anhang I enthaltenen Sortimentsliste Weingarten, soweit diese die nachstehenden Vorgaben erfüllen:

- **Zulässig** sind Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt maximal 0,38; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück einer Verkaufsfläche von ca. 1.822 m².
- Die Verkaufsflächenzahl für das Sortiment „**Drogerie**“ wird auf insgesamt maximal 0,04 begrenzt, nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück ca. 192 m².
- Die Verkaufsflächenzahl für die Sortimente „**Bekleidung**“ sowie „**Unterhaltungselektronik/ Neue Medien**“ wird auf insgesamt maximal 0,25 begrenzt; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück ca. 1.199 m².
- Die Verkaufsflächenzahl für die Sortimente „**Schuhe und Lederwaren**“ sowie „**Haus-/ Heimtextilien**“ wird auf insgesamt maximal 0,11 begrenzt; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück ca. 528 m².
- Die Verkaufsflächenzahl der Sortimente „**Spielwaren, Bastelartikel**“ sowie „**Sportartikel einschl. Sportgeräte**“ wird auf insgesamt maximal 0,09 begrenzt; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück ca. 432 m².

1.1.2.3 **Ausnahmsweise** Einzelhandelsbetriebe mit den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten „**Beleuchtungskörper**“ sowie „**Elektrogroßgeräte (weiße Ware)**“ mit einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt maximal 0,09; nur Hinweis: entspricht bei ungeteiltem Grundstück ca. 432 m².

1.1.2.1 **Wohnnutzungen** ab dem 1. Obergeschoss; die dem Wohnen zugeordneten Nebennutzungen auch im Erdgeschoss (Fahrradabstellplätze, Müllräume etc.)

1.1.2.2 **Geschäfts- und Büronutzungen**

1.1.2.3 **Schank- und Speisewirtschaften**

1.1.2.4 **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sowie den Planeinträgen zu entnehmen und wird festgesetzt durch die angegebenen Werte der

- Grundflächen (GR) als Maximalmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalmaß
- Zahl der Vollgeschosse (I, III bis VII) als Maximalmaß
- Höhen baulicher Anlagen:
  Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN) als Maximalmaß
  Lichte Höhe (LH) in Meter (m) als Mindestmaß

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

1.2.1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) bemisst sich die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.1.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,5 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 3,0 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig, sofern sie mindestens 3,0 m vom Hausgrund (Attika) zurückgesetzt sind.

1.2.1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) durch Austritte für die Dachterrassen um maximal 3,0 m zulässig. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.

1.2.1.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,5 m zulässig. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.

1.2.1.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) durch lärmschutzbedingte, verglaste Prallwände um maximal 2,0 m zulässig. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.

1.2.1.6 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) durch Absturzsicherungen um maximal 1,0 m zulässig, sofern sie gemäß Ziffer 2.1.1.5 ausgeführt werden. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.

1.2.1.7 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Durchgänge in der in der Planzeichnung eingetragenen Lichten Höhe (LH) herzustellen sowie gemäß der durch Planeintrag und Bebauungsvorschriften getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu überbauen.

1.2.1.8 Im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind die in der Planzeichnung mit „R3“ gekennzeichneten Flächen als Arkaden mit einer Lichten Höhe (LH) von mindestens 3,2 m auszubilden und ab dem 1. Obergeschoss gemäß der durch Planeintrag und Bebauungsvorschriften getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zu überbauen.

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

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) gilt die geschlossene Bauweise (g); die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche; § 23 BauNVO

1.3.2.1 Die durch Planeintrag für das Urbane Gebiet (MU) festgesetzten zulässigen Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis 1,0 zugelassen werden, sofern 0,1 der Grundstücksflächen mit begrüntem Erdreich von mindestens 35 cm überdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

1.3.2.2 Die in der Nutzungsschablone für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO)

angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3.2.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hineinragende Bauteile ab dem 1. Obergeschoss (schwebendes Gebäudeteil) außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß Ziffern 1.3.3 und 1.3.4 zulässig. Stützen sind nicht zulässig.

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

1.3.3 Baulinien; § 23 (2) BauNVO

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Über- und Unterschreitung der Baulinien durch fassadengliedernde Bauteile bis maximal 15 cm im Erdgeschoss sowie bis maximal 1,5 m ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.3.4 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

1.3.4.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile wie bspw. Balkone und Erker etc. um 2,5 m auf maximal 5,0 m Länge – horizontal gemessen – zulässig. Zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten, sofern die Bauteile diesen zugewandt sind. In Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist eine Überschreitung nicht zulässig.

1.3.4.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen (nicht überdacht) um 3,0 m auf maximal 5,0 m Länge – horizontal gemessen – zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einhalten.

1.4 Verkehrsflächen; § 9 (1) 11. BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB

Für die Festsetzung der Lage, Abgrenzung und Art der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist die Planzeichnung maßgebend.

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 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Carports und Garagen nicht zulässig.

1.5.1.2 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Kfz-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ (P) sowie den privaten Stellplatzzonen (ST) zulässig.

1.5.1.3 Im gesamten Plangebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Keller etc.) zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind bis zu einer Höhe von 1,0 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.5.1.4 Im gesamten Plangebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (überdachte Fahrradstellplätze etc.) nur innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (NA) zulässig; offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

1.5.1.5 Im gesamten Plangebiet sind Einfahrten und Einfahrtbereiche nur an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen bzw. Bereichen zulässig.

1.5.2 Nebenanlangen

1.5.2.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Zonen (NA) zulässig.

1.5.2.2 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO die der Ver- und Entsorgung dienen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig; oberirdische Nebenanlagen sind nur

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.6 Grünflächen; § 9 (1) 15. BauGB

Die öffentliche Grünfläche „F1“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie dem Aufenthalt von Personen.

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

1.7.1 Öffentliche Grünfläche „F1“

1.7.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „F1“ sind an geeigneter Stelle Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als Mulden anzulegen. Diese sind mit naturraumtypischen, gebietsheimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

1.7.1.2 Für Feuerwehrumfahrungen, -zufahrten und -aufstellflächen sind im Randbereich der Grünfläche „F1“ wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

1.7.2 Fledermäuse

An den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen oder auf der Ost-, Süd- und/oder Westseite der Neubauten sind mindestens fünfzehn Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z. B. Strobel, Fledermausflachstein Nr. 123 oder andere) anzubringen oder dort zu integrieren.

Hinweise:

- *Abrissarbeiten sind außerhalb der Schutzzeiten für Fledermäuse im Zeitraum Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.*
- *Sollten bei den Abrissarbeiten Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen bis ein Fledermaussachverständiger diese Individuen geborgen hat.*

1.7.3 Materialien für befestigte Flächen, Dächer und Außenbeleuchtung

1.7.3.1 Im gesamten Plangebiet sind Stellplatzflächen ausschließlich in wasserdurchlässigem Material auszubilden (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.). Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

1.7.3.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind die Flachdächer (FD) der Haupt- und Nebengebäude zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Dies gilt nicht für die als Dachterrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen genutzten Flächen, welche aus den 80 % herausgenommen sind.

1.7.3.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) auf mindestens 50 % der Dachflächen zu installieren. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig. Die Mindestfläche der Dachbegrünung der Hauptgebäude verringert sich in diesem Fall auf 50 %.

1.7.3.4 Im gesamten Plangebiet sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

Hinweis:

Alternativ können beschichtetes Zink oder Edelstahl und Kunststoffteile verwendet werden.

1.7.3.5 Im gesamten Plangebiet wird zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten die Verwendung umwelt- und insektenschonender, dimmbarer Außenbeleuchtungen (Natriumdampflampen, gekofferte LED-Leuchten etc.) festgesetzt. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

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

1.8.1 Entsprechend Planeintrag ist die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zu Gunsten der Stadt, der Versorgung, der Rettung und der Andienung des Einzelhandels sowie einem Sondernutzungsrecht für Märkte und Quartiersfeste zu belasten.

1.8.2 Entsprechend Planeintrag sind die in der Planzeichnung mit „R2“ gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Stadt zu belasten.

1.8.3 Entsprechend Planeintrag ist die in der Planzeichnung mit „R3“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; § 9 (1) 24. BauGB

1.9.1 Besondere Vorkehrungen für den gewerblichen Schallschutz (Nutzungsgliederung); § 1 (5) BauNVO

1.9.1.1 Das Urbane Gebiet (MU) im Norden des Geltungsbereiches wird im Sinne des § 50 BImSchG gegliedert:

Im Urbanen Gebiet (MU) – Baufeld D, Teilbereich-Nord (siehe Abb. I – „Baufelder“ in der Planzeichnung) sind in dem in Abb. 1 in Magenta gekennzeichneten Bereich Wohnnutzungen nicht zulässig.

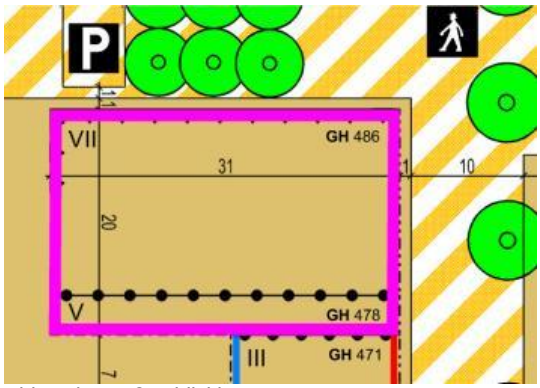

Abb. 1 (unmaßstäblich)

1.9.1.2 Im Urbanen Gebiet (MU) – Baufeld D, Teilbereich-Nord (siehe Abb. I – „Baufelder“ in der Planzeichnung) sind in dem in Abb. 2 in Magenta gekennzeichneten Bereich Aufenthaltsräume mit öffenbaren Fenstern an der Nordfassade in allen Geschossen und an der Westfassade ab dem 3. Obergeschoss nicht zulässig.

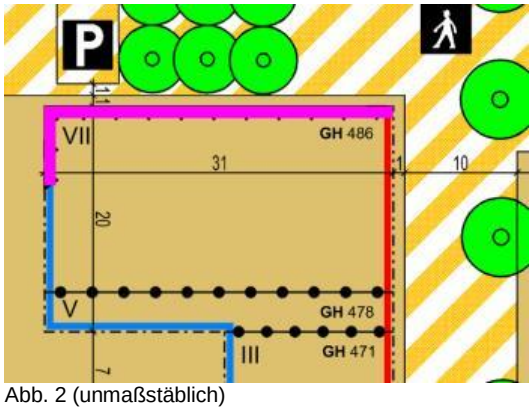

Abb. 2 (unmaßstäblich)

1.9.1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) – Baufeld E (siehe Abb. I – „Baufelder“ in der Planzeichnung) sind in dem in Abb. 3 in Magenta gekennzeichneten Bereich Aufenthaltsräume mit öffenbaren Fenstern ab dem 3. Obergeschoss nicht zulässig.

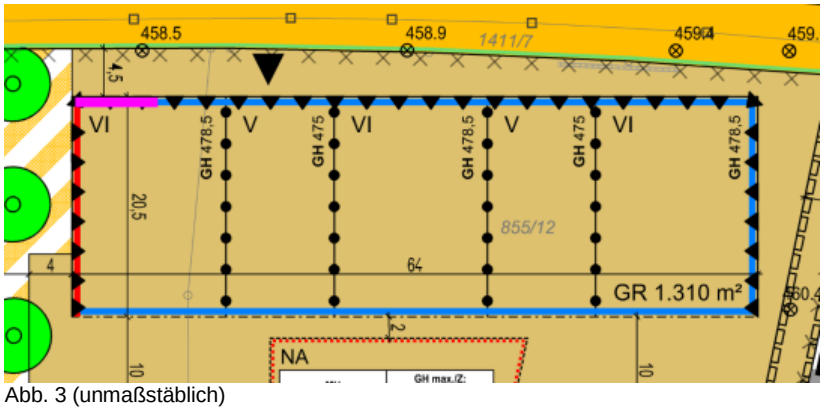

Abb. 3 (unmaßstäblich)

1.9.1.4 Zur Gewährleistung von Brandschutz und Rettungswegen und zur Erleichterung der Reinigung sind öffenbare Fenster zulässig, wenn die Fenstergriffe eine automatische Alarmfunktion aufweisen, die gewährleistet, dass diese Fenster im Regelfall geschlossen bleiben. Das Alarmierungssystem einschließlich späterer Nachweise seiner fortdauernden Funktionsfähigkeit bedarf der vorherigen Zustimmung der Baurechtsbehörde.

1.9.2 Besondere Vorkehrungen für den verkehrlichen Schallschutz

1.9.2.1 Grundrissorientierung

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind in den in der Planzeichnung durch Signatur gekennzeichneten „Bereichen mit Lärmschutzfestsetzungen“ Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) möglichst so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster, das einen ausreichenden Mindestluftwechsel gewährleistet, an einer Fassadenseite ohne Lärmschutzfestsetzung liegt (Grundrissorientierung).

1.9.2.2 Belüftung von Schlafräumen oder sonstigen Aufenthaltsräumen

Haben Schlafräume oder sonstige Aufenthaltsräume Fenster ausschließlich an Fassadenseiten mit Lärmschutzfestsetzung, müssen ausreichend viele der Fenster mit besonderen Konstruktionen (Hafen-City-Fenster, Prallscheiben o. ä.) oder mit einer mechanischen Belüftung ausgestattet sein, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 und die Einhaltung der Anforderungen an den Rauminnenpegel nachts gewährleisten. Für sämtliche Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Fenstern ausschließlich an Fassadenseiten mit Lärmschutzfestsetzung ist die Einhaltung eines Beurteilungspegels von max. 30 dB(A) nachts im Raum nachzuweisen.

1.9.2.3 Schalldämmung der Außenbauteile/Umfassungsbauteile

Bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an lärmexponierten Fassadenseiten müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Juli 2016) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges aufweisen. Das erforderliche Schalldämm-Maß ist gemäß DIN 4109, abhängig von Raumart, Raumgröße und Flächengrößen der Außenbauteile, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die für die jeweiligen Geschosslagen und Fassadenabschnitte maßgeblichen Außenlärmpegel sind den unten stehenden Abb. 4 bis 7 bzw. den Anlagen 23.1 bis 23.4 der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen.

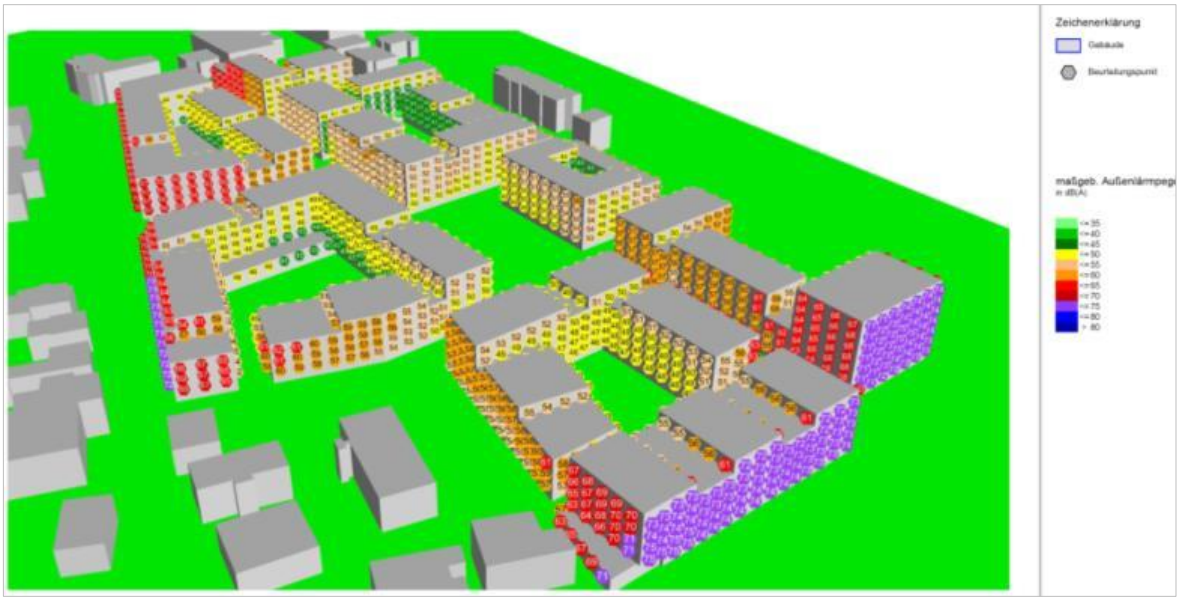

Abb. 4 bzw. Anl. 23.1 (unmaßstäblich)
Gebäudelärmkarte – Maßgeblicher Außenlärmpegel, Ansicht Nord

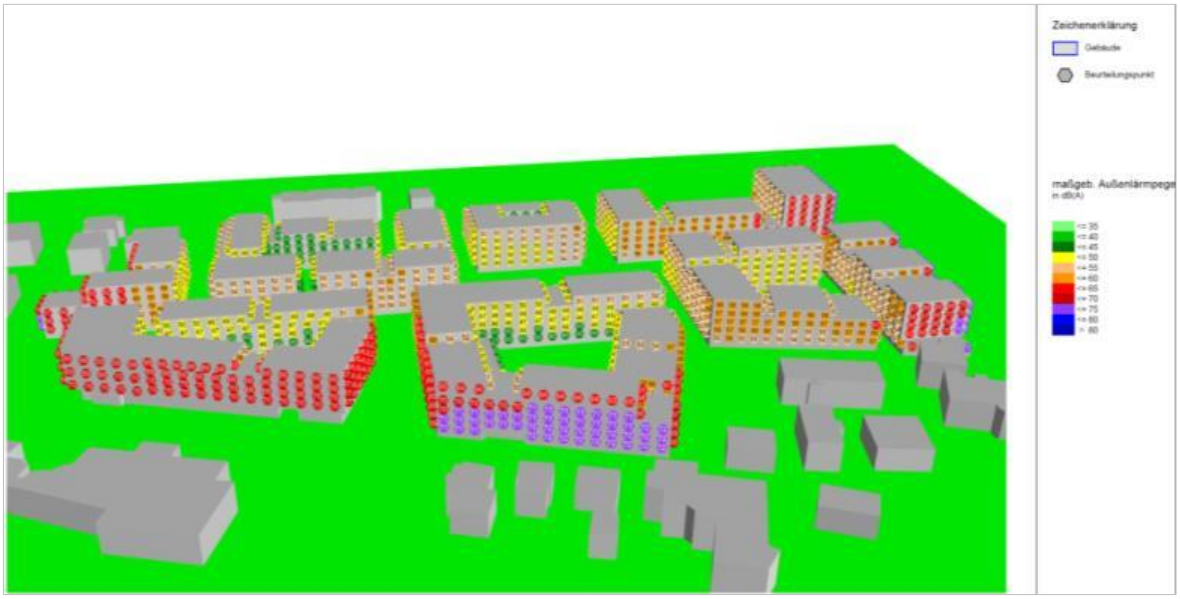

Abb. 5 bzw. Anl. 23.2 (unmaßstäblich)
Gebäudelärmkarte – Maßgeblicher Außenlärmpegel, Ansicht Ost

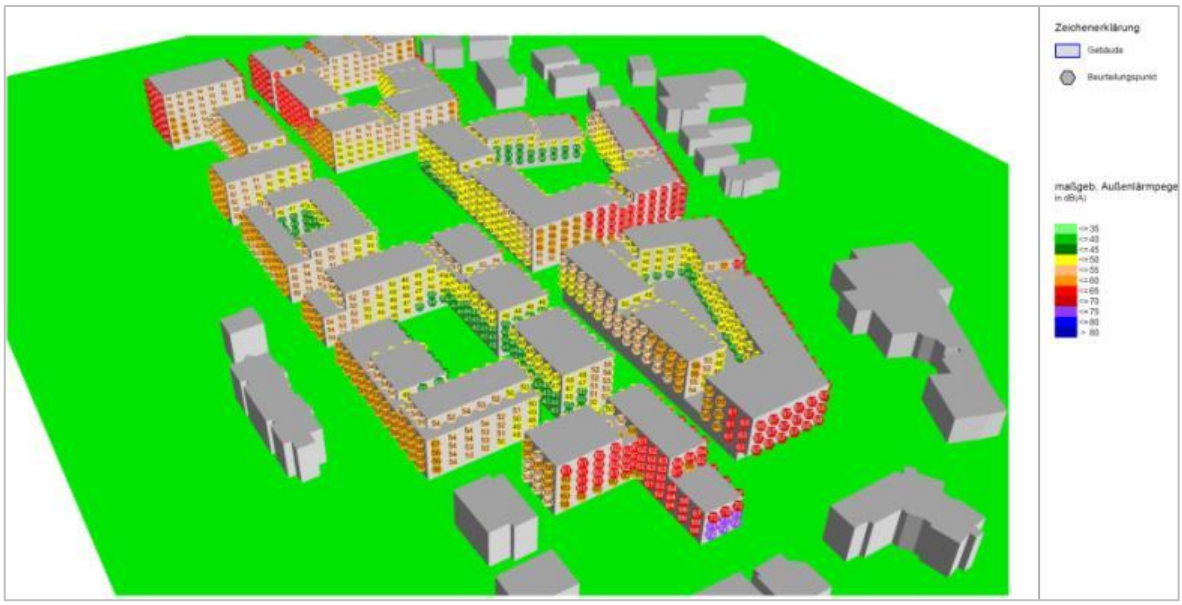

Abb. 6 bzw. Anl. 23.3 (unmaßstäblich)
Gebäudelärmkarte – Maßgeblicher Außenlärmpegel, Ansicht Süd

Abb. 7 bzw. Anl. 23.4 (unmaßstäblich)
Gebäudelärmkarte – Maßgeblicher Außenlärmpegel, Ansicht West

1.9.2.4 Außenwohnbereiche

Verfügt eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche an lärmexponierten Fassadenseiten ist mindestens einer dieser Außenwohnbereiche durch geeignete Maßnahmen (abschirmende Bauteile, Deckenauskleidung etc.) so zu gestalten, dass der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag im Außenwohnbereich gemindert und ein maximaler Wert von 63 dB(A) gesichert wird.

1.9.2.5 Reduktion der Schallschutzanforderungen

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

Hinweis:

- *Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.*
- *Die genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Stadt Weingarten zur Einsicht bereitgehalten.*

1.10 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

1.10.1 Pflanzgebot; § 9 (1) 25a. BauGB

1.10.1.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Diese sind zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden, wenn Zufahrten sowie Zuwegungen, Leitungsführung, Laternenstandorte und dergleichen dies erfordern. Verpflanzt werden standortgerechte Bäume 2. Ordnung, Stammdurchmesser mindestens 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl mit einzubeziehen. Bestehende Bäume, die hinsichtlich Qualität und Art den Vorgaben in der Pflanzenliste (Anhang II) entsprechen, werden auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet.

1.10.1.2 Die öffentliche Grünfläche „F1“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mindestens zu 70 % zu begrünen. Innerhalb der Fläche sind mindestens 7 großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste (Anhang II) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu schützen und bei Abgang zu ersetzten.

1.10.1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist je angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Verpflanzt werden standortgerechte Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stammdurchmesser mind. 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl mit einzubeziehen. Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Anpflanzbäume mit Baumstandorten festgesetzt sind, werden diese auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet. Bestehende Bäume, die hinsichtlich Qualität und Art den Vorgaben in der Pflanzenliste (Anhang II) entsprechen, werden ebenfalls auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet.

Hinweise:

- *Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.*
- *Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) 2. BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.*
- *Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.*

1.10.2 Pflanzerhalt; § 9 (1) 25b. BauGB

1.10.2.1 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste in Anhang II nachzupflanzen.

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

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

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

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

2.1.1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

2.1.1.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Dachaufbauten nur zurückgesetzt hinter der Fassade entsprechend den in den Ziffern 1.2.1.2, 1.2.1.3 und 1.2.1.4 der Bebauungsvorschriften genannten Abstände zulässig.

2.1.1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zulässig.

2.1.1.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, aus blendfreiem Material herzustellen. Die Anlagen sind maximal 1,5 m über der Dachfläche zulässig (aufgeständerte Anlagen). Sie sind um das Maß vom Hausgrund (Attika) abzurücken, das der Höhe der Dachaufbauten entspricht.

2.1.1.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind bei Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max). die Absturzsicherungen in blickdurchlässiger Bauweise (Glaselemente, offene Geländer etc.) auszuführen.

2.1.1.6 Im gesamten Plangebiet sind Dächer von Tiefgaragen, die in Bereichen außerhalb der Hauptgebäude hergestellt werden, mit Erdreich von mindestens 35 cm zu bedecken und intensiv zu begrünen, soweit nicht andere zulässigen Nutzungen auf ihnen stattfinden (Erschließungsflächen, Terrassen etc.). Bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1,0 m mächtige Substratschicht erforderlich.

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

2.2.1 Werbeanlagen

2.2.1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Werbeanlagen an den Gebäudewänden unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses bis zu einer Länge von maximal 10 m, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 10 m² zulässig.

2.2.1.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind freistehende Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Größe von insgesamt 4,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) zulässig. Sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, die Durchführung der Pflanzgebote nicht behindern und die Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.

2.2.1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Fensterbeklebungen, Anstriche oder Verdeckungen von Schaufenstern, sonstigen Fenstern, Glaselementen und Glastüren nur bis maximal 30 % der jeweiligen Glasfläche (Einzelfenster oder Glasfronten) zulässig; dies gilt nicht für kurzfristige, saisonale Sonderwerbung. Spiegelnde Glaselemente sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „R3“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

2.2.1.4 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung zulässig.

2.2.1.5 Im gesamten Plangebiet ist Lichtwerbung nur in blendfreier Ausführung zulässig. Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.2.1.6 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.2.1.7 Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

2.2.2 Automaten

Im gesamten Plangebiet sind Automaten nur an Außenfassaden in geringem Umfang zulässig, sofern eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist. Frei aufgestellte Automaten bedürfen der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind alle nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.3.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische, dauerhaft genutzte Abstellflächen und Abfallplätze einzuhausen und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen sowie 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 Im gesamten Plangebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m oder eingegrünte Drahtzäune oder eingegrünte Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Draht- und Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite zum Haus hin errichtet werden oder mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrücken, damit sie mittelfristig von einer Hecke oder Berankung einwachsen können.

2.3.3.2 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen nicht zulässig.

2.3.3.3 Im gesamten Plangebiet sind Thujen und andere nicht einheimische Gehölze nicht zulässig. Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Anhang II).

2.3.3.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind geschlossene, tote Einfriedungen (Mauern, Gabionen oder Bretterschalungen etc.) nicht zulässig.

2.3.3.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist die Errichtung von Sockelmauern für Zaunanlagen nicht zulässig. Für statisch notwendige Stützmauern können Ausnahmen gemacht werden.

Hinweis:

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

2.3.4 Stütz- und Sockelmauern

Im gesamten Plangebiet sind Stütz- und Sockelmauern mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig und können in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

2.3.5 Sichtschutzwände

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Sichtschutzwände nur im Anschluss an Wohnnutzungen zulässig. Mit Sichtschutzwänden ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m einzuhalten. Die Länge darf 3,0 m und die Höhe 1,8 m nicht überschreiten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.4 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

2.4.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist pro

Gebäude nur eine sichtbare Antennenanlage, Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Diese ist auf dem Dach zu montieren und darf die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) um maximal 2,0 m überschreiten. Maßgeblich hierfür ist die oberste Dachbegrenzungskante.

2.4.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie dem Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) ist die Anbringung von Antennen aller Art an der Außenfassade nicht zulässig. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

2.4.3 Parabolantennen müssen sich an die Dachfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

2.5 Niederspannungsfreileitungen; § 74 (1) 5. LBO

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

2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2. LBO

2.6.1 Die Anzahl der auf den Grundstücken im Urbanen Gebiet (MU) – Baufelder A, B, D, E und F – sowie im Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen (SO) – Baufeld G – nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen lautet wie folgt:

- 0,8 Stellplätze pro 1-Zimmer-Wohnung
- 1,0 Stellplätze pro 2-Zimmer-Wohnung
- 1,2 Stellplätze pro 3-Zimmer-Wohnung
- 1,5 Stellplätze pro 4-Zimmer-Wohnung
- 1,5 Stellplätze pro 5-Zimmer-Wohnung

2.6.2 Die Anzahl der auf den Grundstücken im Urbanen Gebiet (MU) – Baufeld C – nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen lautet wie folgt:

- 0,6 Stellplätze pro 1-Zimmer-Wohnung
- 0,7 Stellplätze pro 2-Zimmer-Wohnung
- 0,9 Stellplätze pro 3-Zimmer-Wohnung
- 1,0 Stellplätze pro 4-Zimmer-Wohnung
- 1,0 Stellplätze pro 5-Zimmer-Wohnung

2.6.3 Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern sie der gleichen Wohnung zugeordnet sind. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

2.6.4 § 37 LBO gilt sinngemäß, d. h. die Ausnahmen und Einschränkungen in § 37 LBO sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.

2.7 Abgrabungen und Auffüllungen; § 74 (3) 1. LBO

2.7.1 Im gesamten Plangebiet sind Niveauunterschiede dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

2.7.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind Abgrabungen (z. B. zur Belichtung von Kellerräumen) bis zur Hälfte der Fassadenlänge und bis zu 1,5 m Tiefe zulässig. Abgrabungen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite sind nur bis zu 1/3 der Fassadenlänge und bis zu 1,5 m Tiefe zulässig. Der obere Abgrabungsrand muss hierbei einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Altlasten

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Re2area, Heidelberg, konnten für einige Proben in verschiedenen Bereichen Bodenbelastungen der Qualitätsstufen Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und > Z 2 (VwV Boden) nachgewiesen werden.

Aushubmaterial von der Qualität der untersuchten Proben ist somit den Qualitätsstufen Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und > Z 2 zuzuordnen und muss den Vorgaben der VwV Boden entsprechend verwertet oder entsorgt werden. Es können hier höhere Entsorgungskosten anfallen; die jeweils tatsächlich anfallenden Aushubmengen werden im Rahmen des Bodenmanagements erfasst.

4 Hinweise

4.1 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. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese 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).

4.2 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen etc.) und Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten etc.) 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 Luftreinhaltung

4.3.1 Brennstoffe

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

4.3.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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

4.4 Pflanzhinweise

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

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

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

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

4.5.1 Rodungsarbeiten

Unter Umständen erforderliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartiersnutzungszeit der Fledermäuse. 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

4.5.2 Schutzmaßnahmen für Kleintiere

Zum Schutz von Kleintieren sind Einrichtungen für die Entwässerung, Retention-/ Versickerungsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen ertc. 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.

4.5.3 Fensterfronten

Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr. Große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, tragen dazu bei, dass Glas zur Vogelfalle wird (Vogelschlag). Die Glasflächen müssen deshalb ein Muster, eine Wattierung als Kennzeichnung für Vögel aufweisen. Auch Rankgitter mit einer Fassadenbegrünung machen Glasfronten flächig sichtbar. Nicht bepflanzte Grünflächen vor den Fensterfronten sollten im Spätsommer gemäht werden, um den Vögeln kein Angebot für Nahrung in Form von Samen zu bieten; eine Nahrungssuche würde das Risiko für Vogelschlag erhöhen.

4.5.4 Photovoltaikanlagen

Zum Schutz der Wasserinsekten sind für Photovoltaikanlagen Elemente mit möglichst geringen Reflektionen zu verwenden (Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusteter Oberfläche etc.). Die Reflektion von Licht soll nicht mehr als 6 % betragen (je Solarseite 3 %).

4.6 Niederschlagswasser

Wird innerhalb des Plangebietes versickert, sind die Rückhaltung und Versickerung durch entsprechende Unterlagen und Berechnungen nachzuweisen. Der Nachweis hat unter Verwendung von Regenspenden bzw. Rasterdaten nach KOSTRA-DWD-2010R zu erfolgen. Eine Langzeitsimulation ist ebenfalls zulässig.

Für die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen ist DWA-A 138 zu verwenden.

Werden zur Versickerung technische Einrichtungen verwendet, so müssen diese über DIBt-Zulassungen oder über Zulassungen des Landes Baden-Württemberg verfügen.

4.7 Ordnungswidrigkeiten; § 75 (2) und (3) LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 (2) und (3) LBO behandelt.

4.8 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

5 Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 02.11.2020
- Gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, Büro ITA, Wiesbaden, vom 02.11.2020

Anhang I

Sortimentsliste der Stadt Weingarten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Apotheker-, Sanitätswaren ▪ Drogerie-, Kosmetika-, Parfümeriewaren ▪ Nahrungs-, Genussmittel (incl. Getränke) ▪ Schnittblumen ▪ Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Reformwaren ▪ Zeitungen, Zeitschriften **Sonstige zentrenrelevante Sortimente** ▪ Bekleidung (incl. Sportbekleidung) ▪ Bücher ▪ Bild- und Tonträger, Kommunikationselektronik, Computer ▪ Campingartikel ▪ Elektrokleingeräte ▪ Fotowaren und -geräte ▪ Geschenkartikel ▪ Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik ▪ Haus-, Heimtextilien ▪ Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen ▪ Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle ▪ Musikinstrumente ▪ Optik, Hörgeräte ▪ Schuhe und Lederwaren ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Sportartikel einschl. Sportgeräte ▪ Uhren, Schmuck ▪ Unterhaltungselektronik und Zubehör ▪ Waffen, Jagdbedarf	▪ Baustoffe, Bauelemente, Fließen ▪ Beleuchtungskörper ▪ Beschläge, Eisenwaren ▪ Bettwaren ▪ Büromaschinen (ohne Computer) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware) ▪ Elektroinstallation ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ motorisierte Fahrzeuge aller Art ▪ Farben, Lacke ▪ Gartenwerkzeuge, Zäune, Gärten-, Gewächshäuser, Naturhölzer ▪ Kamine, (Kachel-)Öfen ▪ Kinderwagen, -sitze ▪ Matratzen ▪ Maschinen und Werkzeuge ▪ Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel ▪ Pflanzen und -gefäße ▪ Rollläden und Markisen ▪ Sanitär-, Badeeinrichtung ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Tapeten ▪ Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel ▪ Zooartikel (Tiernahrung)

Anhang II

Pflanzenliste

Allgemeines

Für die Neupflanzung von Einzelbäumen entlang der Verkehrsflächen sowie auf der öffentlichen Grünfläche und sonstigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten geeignet.

Herkunft von Gehölzen

Die zu verpflanzenden Gehölzarten sind zum einen dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) entnommen.

Zum anderen wurde die Gehölzauswahl auf Grundlage der Empfehlungen der LWG Veitshöchheim für „Bäume mit Zukunftscharakter in Bezug auf den Klimawandel“ (2018) entnommen.

Es ist darauf zu achten, dass Gehölze mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

öffentliche Grünfläche „F1“:

7 großkronige Laubbäume 1.Ordnung, Stammumfang 20/25 mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen
großkronige Laubbäume 1. und 2. Ordnung, Stammumfang 16/18 mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen

öffentliche Verkehrsflächen:

großkronige Laubbäume 1. und 2. Ordnung, Stammumfang 16/18 mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen

private Flächen

Laubbäume 2. und 3. Ordnung Stammumfang 16/18 mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen
Sträucher: mind. 60-80 cm, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen

Bei der Pflanzung sollten diese möglichst standortgerecht ausgewählt werden.

	Deutscher Artname	**Wissenschaftlicher Artname**
Gehölzartenliste Verkehrswege		
Leitgehölze	Sumpf-Eiche	Quercus palustris
	Amberbaum	Liqidambar styraciflua
	Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata ´Rancho´
	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Hainbuche	Carpinus betulus ´Fastigiata´
	Ulme	Ulmus ‘Columella‘
Gehölze	Purpur-Erle	Alnus spaethii
	Ungarische Eiche	Quercus frainetto
	Zerreiche	Quercus cerris
	Chinesische Wild-Birne 'Chanticleer'	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
	Ulme	Ulmus resista

Gehölzartenliste Öffentliche Grünfläche

In Ergänzung zu den Gehölzen für die Verkehrswege werden folgende Baumarten und Sträucher empfohlen:

	Deutscher Artname	**Wissenschaftlicher Artname**
Leitgehölze	Traubeneiche	Quercus petraea
	Robinie	Robinia pseudoacacia
	Kaukasische Flügelnuss	Pterocarya fraxinifolia
	Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘

Gehölze	Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
	Ulme	Ulmus holl. Lobel
	Gemeine Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
	Kobus-Magnolie	Magnolia kobus
	Brabanter Silber-Linde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Sträucher	Rispenhortensie	Hydrangea paniculata
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Haselnuss	Corylus avelana
	Spierstrauch	Spiraea x cinerea ‘Grefsheim‘
	Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
	Schwarze Maulbeere	Morus nigra

Pflege

Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.