

Textteil zur Offenlage

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
BP 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“



STAND: 08.11.2024

Stadt Weingarten
Abteilung 4.1
Stadtplanung und Bauordnung

„Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“

Textteil zur Offenlage

Datum: 08.11.2024 (Zeichnerischer Teil) und 08.11.2024 (Textteil)

Bearbeitung: S. Geerds

S. Läufer / J. Messerschmidt / H. Welsner (FSP Stadtplanung, Freiburg)

.....
(D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB | am 16.05.2022 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ | am 20.05.2022 |
| 3. | Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | vom 30.05.2022 bis 17.06.2022 |
| 4. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | vom 20.05.2022 bis 17.06.2022 |
| 5. | Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung | am 01.06.2022 |
| 6. | Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften | am 25.11.2024 |
| 7. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ | am |
| 8. | Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis |
| 9. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | vom bis |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und 74 Abs. 7 LBO | am |

Ausfertigung

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom __.__.____ überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den

.....
(C. Moll)
Oberbürgermeister

11. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt
„Weingarten im Blick“; Inkrafttreten des Bebauungsplans und der
dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am

Weingarten, den

.....
(D. Molzberger)
Abteilungsleiter
Abt. Stadtplanung und
Bauordnung



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (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),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesbauordnung (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 Bauordnung, eingesehen werden.

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 Abs. 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 151.I „Burachstraße-Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 1“, in Kraft getreten am 16.12.2008

In Ergänzung zur Darstellung im zeichnerischen Teil vom 08.11.2024 wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA); § 4 BauNVO

1.1.1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Im WA sind folgende ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe
- Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung zur gewerblichen Fremdnutzung als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Urbane Gebiete (MU); § 6a BauNVO

1.1.2.1 Ausschluss generell zulässiger Nutzungen

Im MU1 sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in Anhang I enthaltenen Sortimentsliste Weingarten
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren



- Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service-Gastronomie“

Im MU2 sind die folgenden Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren
- Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service-Gastronomie“

Im MU1 und MU2 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 zur gewerblichen Fremdnutzung

1.1.2.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Im MU1 und MU2 sind alle ausnahmsweisen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.2 **Maß der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO**

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

- Höhe baulicher Anlagen:
Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull (m ü. NN) als Höchstmaß
Lichte Höhe (LH) in Meter (m) als Mindestmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (VG – I, II, III, IV, V und VII) als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen; § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO**

1.2.1.1 Für die Hauptgebäude gelten die jeweils mit Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzten Gebäudehöhen (GH) als Höchstmaß.

1.2.1.2 Die GH bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante (= Attika).

1.2.1.3 Eine Überschreitung der realisierten GH ist wie folgt zulässig, wobei die obere Dachbegrenzungskante maßgeblich ist:

- technische Aufbauten oder Bauteile sowie Antennen um maximal 1,5 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche und ausnahmsweise technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 3,0 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche; ab einer Höhe von 1,5 m müssen die Bauteile mindestens um das Maß ihrer Höhe vom Hausgrund (Attika) zurückgesetzt sein
- Austritte für Dachterrassen um maximal 3,0 m
- Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,5 m, sofern sie mindestens 1,0 m vom Hausgrund (Attika) zurückgesetzt sind
– zur Kombination der Anlagen mit Dachbegrünung wird auf Ziffer 1.10.3.2 verwiesen
- lärmschutzbedingte, verglaste Prallwände um maximal 3,5 m
– zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas wird auf Ziffer 4.6.5 verwiesen
- Absturzsicherungen um maximal 1,0 m, sofern sie mindestens 0,5 m vom Hausgrund (Attika) zurücktreten und gemäß Ziffer 2.1.1.6 ausgeführt werden



1.2.1.4 Innerhalb der im zeichnerischen Teil im MU1 mit Kennziffer „1“ festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) ist eine Bebauung erst ab einer LH von mindestens 6,8 m (schwebendes Gebäudeteil) über Gehwegoberkante zulässig. Stützen sind nicht zulässig.

1.2.1.5 Innerhalb der im zeichnerischen Teil im MU2 mit Kennziffer „2“ festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) sind ausschließlich Durchgänge und konstruktionsbedingte Stützen mit einer LH von mindestens 2,5 m zulässig. Die untere Bezugshöhe liegt bei 451,5 m ü. NN, ein Abweichen hiervon ist um +/- 50 cm zulässig.

1.2.2 **Grundflächenzahl (GRZ); § 19 BauNVO**

1.2.2.1 Die jeweils zulässige GRZ ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.2.2.2 Die GRZ bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. In MU1 und MU2 darf die jeweils festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen – Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2.3 Die GRZ bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Die jeweils festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden; ausnahmsweise kann im MU1 für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis 1,0 zugelassen werden.

1.2.2.4 Überschreitungen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie wasserdurchlässige Oberflächen (ausgenommen Gründächer von Hochbauten) werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

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

1.2.3 **Vollgeschosse (VG) und Geschossflächenzahl (GFZ); § 20 BauNVO**

Die jeweils zulässigen VG und GFZ sind den Nutzungsschablonen sowie Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.3 **Höhenlage baulicher Anlagen; § 9 Abs. 3 BauGB**

1.3.1 Die jeweils festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) – Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses – ist den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und gilt als Höchstmaß; eine Überschreitung ist nicht zulässig.

1.3.2 Eine Unterschreitung der jeweils festgesetzten EFH ist im WA bis zu 1,0 m und im MU1 und MU2 bis zu 2,5 m zulässig.

1.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**

1.4.1 **Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)**

1.4.1.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.1.2 Von den Gebäuden losgelöste, nicht überdachte Terrassen und Freisitze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.4.2 **Baulinien; § 23 Abs. 2 BauNVO**

Eine Über- und Unterschreitung der Baulinien durch fassadengliedernde Bauteile ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss bis maximal 20 cm sowie ab dem 2. Obergeschoss zusätzlich durch Austritte, fassadengebundene Pflanzbehälter und dem Schallschutz dienende Bauteile bis maximal 1,0 m zulässig.

1.4.3 Baugrenzen; § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch, den Gebäuden und Tiefgaragen zugehörige Bauteile wie Treppen, Rampen, Aufgänge, Lüftungs- und Lichtschächte sowie Dachvorsprünge, -vordächer und -überstände etc. ist ausnahmsweise bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

1.5 Abweichende Tiefen der Abstandsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Im WA sind an den in der nachfolgenden Abbildung 1 in Gelb gekennzeichneten Baufensterabschnitten geringere als die nach Bauordnungsrecht (§ 5 Abs.7 LBO BW) notwendigen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die Abstandsflächen betragen hier 0,3 der Wandhöhe (gemessen an der Gebäudeaußenwand). Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,5 m – gemessen an der Gebäudeaußenwand – darf jedoch nicht unterschritten werden.



Abb. 1: Kennzeichnung der Baufensterabschnitte mit verringerten Abstandsflächen FSP (genordet, ohne Maßstab)

1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

1.6.1 Garagen und Stellplätze

- 1.6.1.1 Oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (sog. Carports) sind nicht zulässig.
- 1.6.1.2 Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Zonen zulässig.
- 1.6.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und deren Überdachungen sowie Keller, Müllräume etc.) sind nur innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Zonen sowie in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 1.6.1.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende, überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den mit „Na“ festgesetzten Zonen zulässig.



1.6.1.5 Hochbaulich in Erscheinung tretende, nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich – außer in den im zeichnerischen Teil mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.

1.6.2 Nebenanlagen

1.6.2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den mit „Na“ festgesetzten Zonen zulässig.

1.6.2.2 Oberirdische dauerhafte und temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Zudem sind temporäre Abstellflächen für Abfallbehälter in den mit „Müll“ festgesetzten Zonen zulässig.

1.6.2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO die der Ver- und Entsorgung dienen, sind überall zulässig.

1.7 Verkehrsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.7.1 Für die Festsetzung der Lage, Abgrenzung und Art der Straßenverkehrsflächen und der Zweckbestimmungen sind die Festsetzungen, Planeinschriebe und Zeichenerklärungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

1.7.2 Innerhalb der privaten Verkehrsflächen „S1“ und „S2“ sind Fahrflächen, Gehwege, Verkehrsgrün sowie Leitungen und Kanäle zulässig. Innerhalb der im „S1“ mit „TG“ festgesetzten Zone sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen ohne ihre Zufahrten und deren Überdachungen sowie Keller, Müllräume etc.) zulässig. Innerhalb der im „S1“ mit „St“ festgesetzten Zone sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Zu den hier einzutragenden Nutzungsrechten wird auf Ziffer 1.11 verwiesen.

1.7.3 Entlang der im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

1.8 Grünflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.8.1 Die mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen dem Pflanzerschutz und der Anpflanzung.

1.8.2 Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte private Grünfläche darf öffentlich genutzt werden und dient dem Aufenthalt sowie der Erholung. Feuerwehraufstellflächen, wassergebundene Wegeflächen und der Zweckbestimmung dienliche Nutzungen sind zulässig.

1.8.3 Die mit der Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt und der Nutzung privater Hausgärten.

1.8.4 Die mit „F1“ bis „F6“ festgesetzten privaten Grünflächen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.9 Wasserfläche; § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die öffentliche Wasserfläche dient der Abführung von Oberflächenwasser.

1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.10.1 Maßnahmenflächen

1.10.1.1 Erhalt und Entwicklung der privaten Grünfläche „Park“ (F1)

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1“ festgesetzten Fläche befindlichen Einzelbäume, die nicht per Planeintrag als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume



gleichwertig innerhalb der Fläche „F1“ gemäß der Pflanzliste 1 in Anhang II zu ersetzen; auf Ziffer 1.13.2.1 wird ergänzend verwiesen. Zudem ist die Fläche „F1“ in einem Wechsel aus Wiesen-/Rasenflächen und Gruppen aus Bestandsbäumen, Stauden und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten, sofern nicht weitere konkrete Maßnahmen verortet sind. Nicht einheimische Zierbäume oder Sorten sind zulässig. Versiegelungen und Teilversiegelungen (Wege, Plätze, Spielanlagen) sind bis zu 1.000 m² der Fläche zulässig. Zäune sind nicht zulässig.

1.10.1.2 Erhalt des Gehölzbestandes nördlich der Kapelle (F3)

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F3“ festgesetzten Fläche befindlichen Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig innerhalb der Fläche „F3“ gemäß der Pflanzliste 1 in Anhang II zu ersetzen. Zudem ist die Fläche „F3“ naturnah gärtnerisch zu gestalten.

1.10.1.3 Erhalt und Entwicklung einer freiwachsenden Hecke (F4)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F4“ festgesetzten Fläche ist auf einer Länge von 40,0 m eine mind. 2,5 m hohe, standortgerechte, freiwachsende Hecke – Pflanzqualität: 100-150 cm – entsprechend der Pflanzliste 2 in Anhang II zu entwickeln. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf max. 1,5 m betragen. Zudem sind die innerhalb der Fläche „F4“ befindlichen Einzelbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit sie nicht unterbaut sind. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gleichwertig innerhalb der Fläche „F4“ gemäß der Pflanzliste 2 in Anhang II zu ersetzen.

Hinweis

Die Sträucher sind abschnittsweise alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

1.10.1.4 Grünfläche am 14-Nothelfer-Bach (F5)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F5“ festgesetzten Fläche sind die per Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind diese in einer Ost-West verlaufenden Reihe nach zu pflanzen, wobei der Abstand untereinander maximal 10,0 m betragen darf. Zudem sind in gleicher Reihe zusätzlich zu den per Planeintrag festgesetzten zu erhaltenden Bäumen und dem im Westen der Maßnahmenfläche zu pflanzenden Einzelbaum zwei weitere Einzelbäume – Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, 3 x v mB (dreimal verpflanzt mit Ballen) – entsprechend der Pflanzliste 1 in Anhang II zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig innerhalb der Fläche „F5“ gemäß der Pflanzliste 1 in Anhang II zu ersetzen.

1.10.1.5 Erhalt der Grünstruktur unter der Lindenreihe (F6)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F6“ festgesetzten Fläche sind die Grünflächen dauerhaft zu erhalten, durch Rasen/Wiese oder als Pflanzbeete für Rabatten oder Stauden zu erweitern, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Versiegelungen innerhalb der Fläche „F6“ sind nicht zulässig, bestehende Versiegelungen durch Parkplätze sind zu entsiegeln. Die Anlage eines querenden Fußwegs mit einer maximalen Breite von 2,0 m ist zulässig.

1.10.1.6 Allgemeine Festsetzung zu den Ziffern 1.10.1.1 bis 1.10.1.5

Ablagerungen, Abgrabungen oder Befahrung innerhalb des Wurzelbereichs sind nicht zulässig, die Maßgaben zum Baumschutz der DIN 18920 sind zu beachten. Die vorhandenen Einzelbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Totholz ist, solange die Statik und Verkehrssicherheit dies erlauben, am Baum zu belassen.



1.10.2 Artenschutzmaßnahmen

1.10.2.1 Anbringen von Nisthilfen für Haussperlinge

Im WA, MU1 und MU2 sind artgerechte Nisthilfen für Haussperlinge in 3,0 bis 4,0 m Höhe fachgerecht zu errichten bzw. anzubringen, zu pflegen und zu erhalten. Die Ausrichtung der Öffnung muss hierbei nach Osten bzw. Südosten erfolgen. Die Anzahl ergibt sich aus folgender Auflistung:

- WA: je Gebäudeneubau 1 Koloniekasten oder 2 Einzelkästen
- MU1: je Gebäudeneubau 2 Koloniekästen oder 5 Einzelkästen
- MU2: je Gebäudeneubau 2 Koloniekästen oder 5 Einzelkästen

1.10.2.2 Anbringen von Fledermausquartieren an Bäumen und Gebäudefassaden

Im WA, MU1 und MU2 sind an Gebäudefassaden mit Möglichkeit zum freien Anflug sowie an Bestandsbäumen innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1“ und „F2“ festgesetzten Flächen selbstreinigende Fledermausflachkästen unter fachlicher Begleitung anzubringen, zu pflegen und zu erhalten. Die Anzahl ergibt sich aus folgender Auflistung:

- WA: pro Gebäude mind. 2 Fledermauskästen
- MU1: pro Gebäude mind. 3 Fledermauskästen
- MU2: pro Gebäude mind. 3 Fledermauskästen, sofern keine Denkmalschutzgründe dagegensprechen
- Flächen „F1“ und „F2“: insgesamt mind. 5 Fledermauskästen (sofern Bestandskästen vorhanden, werden diese anerkannt)

1.10.2.3 Reduktion von Lichtemissionen durch Ausschluss von auskragenden Gebäudeteilen

Im WA und MU2 sind an den in den nachfolgenden Abbildungen 2 und 3 in Cyan gekennzeichneten Baufensterabschnitten auskragende Balkone, Erker und andere zum Wohnen und zum Aufenthalt geeignete auskragende Bauteile nicht zulässig. Zulässig sind zurückversetzte Loggien.



Abb. 2: Kennzeichnung der Baufensterabschnitte mit Ausschluss auskragender Bauteile zur Reduktion von Lichtemissionen, FSP (geordnet, ohne Maßstab)



- 1.10.3.4 Verzicht auf Verwendung unbeschichtete Materialien an Dächern und Fassaden
Blech-, kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre sowie Fassadenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Hinweis

Alternativ können Edelstahl und Kunststoffteile verwendet werden. Baumaterialien zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Dachabdichtung dürfen keine grundwasserschädlichen Substanzen ausscheiden.

- 1.10.3.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis einschl. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 1.11.1 Die private Verkehrsfläche „S1“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Weingarten zu belasten.
- 1.11.2 Die private Verkehrsfläche „S2“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Weingarten zu belasten.
- 1.11.3 Entsprechend Planeintrag ist die im zeichnerischen Teil mit „R1“ festgesetzte Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Stadt Weingarten zu belasten.
- 1.11.4 Entsprechend Planeintrag ist die im zeichnerischen Teil mit „R2“ festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Weingarten zu belasten.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 1.12.1 **Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm**

Die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ gemäß folgender Gleichung ermittelt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01}$$

Folgende Werte sind mindestens einzuhalten:

$$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches}$$

Die so ermittelten Schalldämmmaße können als Anhaltswert betrachtet werden. Bei der nachgelagerten Gebäudeplanung müssen diese Werte nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ korrigiert werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 kann der nachfolgenden Abbildung 4 entnommen werden:

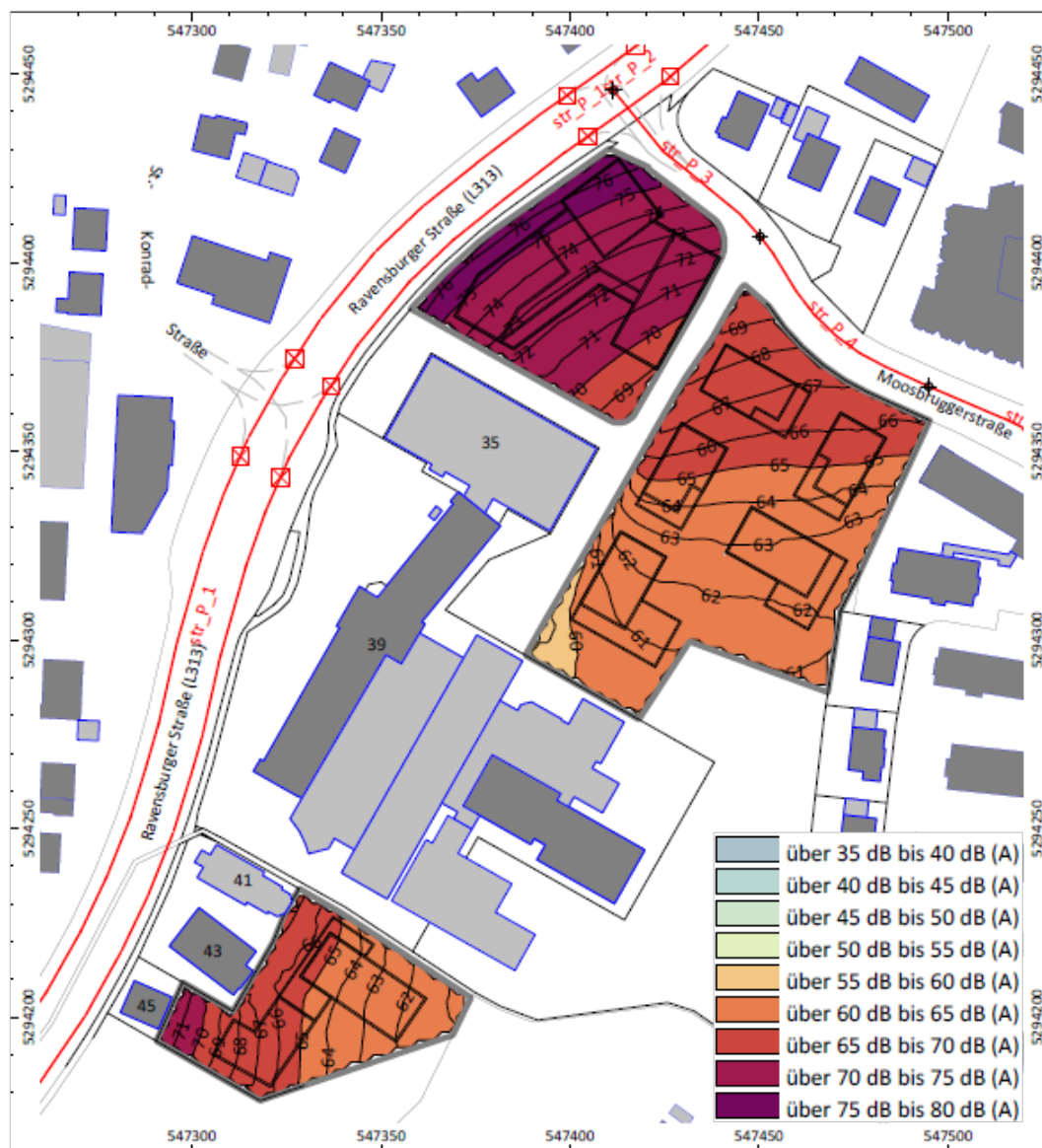


Abb. 4: Mageblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01, schall.tech (genordet, ohne Maßstab)

Abweichend hiervon können niedrigere Außenlärmpegel in Ansatz gebracht werden, wenn dies durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird. Dabei ist der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nach den RLS-19 zu berechnen und der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

1.12.2 Grundrissorientierung

In den Gebäuden entlang der Ravensburger Straße und der Moosbruggerstraße sind Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Balkone und Terrassen zur schallabgewandten Seite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Schlaf- und Aufenthaltsräume an den schallabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume schallabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Falls die Grundrissorientierung nicht möglich ist sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu treffen bspw. Lüftungseinrichtungen.

1.12.3 Lüftungseinrichtungen

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder über eine zentrale Lüftungsanlage zu belüften. Ausnahmsweise kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet



werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs berechnet nach den RLS-19 nachts 45 dB(A) nicht überschreitet.

1.12.4 Schallschutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm

Außenwohnbereiche sind in den in nachfolgender Abbildung 5 markierten Bereichen nicht zulässig bzw. sind ausnahmsweise auch in den markierten Bereichen zulässig, wenn diese durch eine allseitige Verglasung geschlossen werden können.

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche ohne allseitige Verglasung, auch in den markierten Bereichen errichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs berechnet nach den RLS-19 tags 62 dB(A) nicht überschreitet.



Abb. 5: Bereiche über 62 dB(A) tags: Außenwohnbereiche nur mit Lärmschutzmaßnahmen, schall.tech (genordet, ohne Maßstab)



1.12.5 **Reduktion der Schallschutzanforderungen – Allgemeine Festsetzung zu den Ziffern 1.12.1 bis 1.12.4**

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

Allgemeiner Hinweis – Begriffsdefinition

Zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zählen Wohnräume (einschl. Wohndielen und Wohnküchen), Schlafräume, Büroräume und Praxisräume.

Als Schlafräume gelten die Räume, die überwiegend oder nicht nur vorübergehend zum Schlafen genutzt werden (insbesondere Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Wohnräume in 1-Zimmer-Wohnungen).

Mit Außenwohnbereichen sind Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen gemeint.

1.13 **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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

1.13.1 **Pflanzgebot; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

1.13.1.1 Pflanzung von Bäumen mit definiertem Standort

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Standorte für die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, wobei unterschiedliche Pflanzqualitäten zu verwenden sind:

- Pflanzqualität „A“: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, 4 x v mDb (viermal verpflanzt mit Drahtballen), Lage siehe Anpflanzbäume mit der Kennzeichnung „A“ im zeichnerischen Teil. Alternativ ist eine Verpflanzung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen aus dem Plangebiet mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm möglich. Arten siehe Pflanzliste 1, Anhang II. Säulenformen sind nicht zulässig.
- Pflanzqualität Sonstige: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, 3 x mB (dreimal verpflanzt mit Ballen), Lage siehe sonstige Anpflanzbäume im zeichnerischen Teil. Alternativ ist eine Verpflanzung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäumen aus dem Plangebiet mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm möglich. Arten siehe Pflanzliste 1, Anhang II. Säulenformen sind mit Ausnahme der Bäume an der Ravensburger Straße nicht zulässig.

Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen um bis zu 2,0 m abgewichen werden, wenn Zufahrten sowie Zuwegungen, Leitungsführung und dergleichen dies erfordern.

1.13.1.2 Pflanzung von Bäumen innerhalb der WA- und MU-Flächen

Innerhalb des WA, MU1 und MU2 sind zusätzlich zu den fest verorteten Pflanzstandorten, Einzelbäume – Pflanzqualität mind. 14-16 cm, 3 x v Hochstamm mit Ballen (HmB) – entsprechend der Pflanzliste 1 in Anhang II zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Anzahl ergibt sich aus folgender Auflistung:

- WA: 2 Bäume
- MU1: 2 Bäume
- MU2: 3 Bäume

Erhaltene Bestandsbäume, welche nicht anderweitig zum Erhalt festgesetzt sind, werden auf die Berechnung anerkannt.

1.13.1.3 Anforderungen an die Pflanzquartiere für Bäume

Für die Ziffern 1.13.1.1 und 1.13.1.2 gilt, dass die Baumquartiere einen durchwurzelbaren



Raum von mind. 12 m³ aufweisen müssen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig gemäß der Pflanzliste 1 in Anhang II zu ersetzen.

1.13.1.4 Fassadenbegrünung

Im WA und MU1 ist an den in der nachfolgenden Abbildung 6 in Grün gekennzeichneten Baufensterabschnitten eine Fassadenbegrünung herzustellen.



Abb. 6: Baufensterabschnitte mit verorteter Fassadenbegrünung, FSP (genordet, ohne Maßstab)

Zudem sind im WA, MU1 und MU2 Außenwände von Gebäuden, an denen der Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Fassadenbegrünung zu versehen. Insgesamt gilt, dass bei bodengebundenen Systemen je 2,0 m Wandlänge mindestens eine Pflanze entsprechend der Pflanzliste 3 in Anhang II zu verwenden ist. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis

Die Verwendung von Kletterhilfen wird empfohlen.

1.13.2 Pflanzerschutz; § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1.13.2.1 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig und an gleicher Stelle gemäß der Pflanzliste 1 in Anhang II zu ersetzen. Ablagerungen, Abgrabungen oder Befahrung innerhalb des Wurzelbereichs sind zu vermeiden, die Maßgaben zum Baumschutz der DIN 18920 sind zu beachten. Die vorhandenen Einzelbäume sind vor Eingriffen in



den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Totholz ist, solange die Statik und Verkehrssicherheit dies erlauben, am Baum zu belassen. Die bestehenden Einzelbäume können auf die Anpflanzfestsetzung für private Grundstücksflächen angerechnet werden; auf Ziffer 1.13.1.2 der Bebauungsvorschriften wird verwiesen.

1.13.2.2 Erhalt dichter Grünstrukturen in der privaten Grünfläche „Park“ (F2)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F2“ festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen – Strauchschicht und Einzelbäume – zu erhalten. Die Gestaltung als Spiel- oder Begegnungsraum ist nicht zulässig. Die Gehölzstrukturen sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb der Fläche „F2“ gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 in Anhang II zu ersetzen.

1.14 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 4 BauGB

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dächer und Dachaufbauten / Wandverkleidungen

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen und Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.1.1.2 Für Nebengebäude sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

2.1.1.3 Dachaufbauten sind nur zurückgesetzt hinter der Fassade entsprechend den in Ziffer 1.2.1.3 der Bebauungsvorschriften genannten Abstände zulässig.

2.1.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen sind nicht zulässig.

2.1.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen sind auf und an den Gebäuden zulässig und aus nicht glänzendem und nicht reflektierendem Material herzustellen; auf die Überschreitungsregelung in Ziffer 1.2.1.3 wird verwiesen.

2.1.1.6 Bei Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) sind die Absturzsicherungen in blickdurchlässiger Bauweise (z. B. offen wirkende Geländer etc.) auszuführen.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen; § 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 3 LBO

2.2.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder

2.2.1.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur im WA, MU1 und MU2 und ausschließlich zur Eigenwerbung zulässig.

2.2.1.2 Werbeanlagen an Gebäudewänden sind im Erdgeschoss und bis zur Brüstungshöhe des 2. Obergeschosses zulässig. Im MU1 sind sie bis zu einer Länge von maximal 10,0 m, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 10 m² und im WA und MU2 bis zu einer Länge von maximal 5,0 m und einer maximalen Einzelgröße von 5 m² zulässig.

2.2.1.3 Im MU1 ist eine freistehende Werbeanlage wie bspw. ein Pylon innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m und einer Größe von insgesamt maximal 3,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) 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 sowie die Anbauverbotszone zur Landesstraße L 313



(Ravensburger Straße) – siehe Eintrag im zeichnerischen Teil – einhält und die Durchführung der Pflanzgebote nicht behindern. Im WA und MU2 sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

- 2.2.1.4 Im MU1 sind maximal zwei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und die Anbauverbotszone zur Landesstraße L 313 (Ravensburger Straße) – siehe Eintrag im zeichnerischen Teil – einhalten und die Durchführung der Pflanzgebote nicht verhindern. Im WA und MU2 sind Fahnenmasten nicht zulässig.
- 2.2.1.5 Fensterbeklebung, Anstriche oder Verdeckungen von Schaufenstern, sonstigen Fenstern, Glaselementen und Glasure sind nur bis maximal 30 % der jeweiligen Glasfläche (Einzelfenster oder Glasfronten) zulässig; dies gilt nicht für kurzfristige, saisonale Sonderwerbung.
- 2.2.1.6 Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen und Hinweisschilder sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

2.2.2 **Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweisschildern**

Leuchtreklamen sowie die An- und Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweisschildern sind nur in blendfreier Ausführung zulässig. Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.3 **Außenanlagen; § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

2.3.1 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – sind zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schottergärten (Stein- und Schottererschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.3.2 **Abstellflächen für Abfallbehälter**

Oberirdische, dauerhaft genutzte Abstellflächen für Abfallbehälter sind einzuhausen und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch 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 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Ravensburger Straße sind nicht zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Moosbruggerstraße und der privaten Verkehrsflächen sowie zwischen dem WA und der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- 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 Pflanzliste 2 in Anhang II genannten Sträucher zu verwenden. Thuja und Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 2.3.3.4 Geschlossene, tote Einfriedungen wie Mauern, Gabionen oder Bretterschalungen etc. sind nicht zulässig. Durchlässige, tote Einfriedungen wie Zäune, Gitter etc. sind mit mindestens 10 cm Bodenabstand herzustellen. Ausnahmen sind bei sicherheitstechnischen Bedenken für Schutzbedürftige im Bereich von Kindergärten zulässig.



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

Hinweis

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

2.3.4 Stützmauern

Im gesamten Plangebiet sind Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und können in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

2.3.5 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind zulässig. Sie müssen einen Abstand zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen von mindestens 3,0 m einhalten. 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 Abs. 1 Nr. 4 LBO

2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage, Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren; auf die Überschreitungsregelung in Ziffer 1.2.1.3 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.

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

2.5 Niederspannungsfreileitungen; § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung; § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

2.6.1 Die Anzahl der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen lautet wie folgt:

- 1,0 Stellplätze pro Wohnung
- 0,5 Stellplätze für betreute Wohnungen

2.6.2 Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern sie derselben Wohnung zugeordnet sind. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

2.7 Abgrabungen und Auffüllungen; § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

2.7.1 Im gesamten Plangebiet sind Niveauunterschiede dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

2.7.2 Abgrabungen für Lichtschächte sind zulässig. Der obere Abgrabungsrand muss hierbei einen Mindestabstand von 2,0 m zu den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen einhalten. Zudem sind notwendige Aufschüttungen für Feuerwehr-Aufstellflächen zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Unbewegliche Kulturdenkmale

Ravensburger Straße 41 (Flst.Nr. 1201/11)

Kapelle zu den 14 Nothelfern: einfacher Saalbau mit hölzernem Glockenreiter sowie niedrigem,

eingezogenem, dreiseitigem Choranbau und kleinem Eingangsvorbau.

Ravensburger Straße 43 (Flst.Nr. 1201/14)

Ehem. Spital zu den 14 Nothelfern: zweigeschossiges Gebäude mit Mansardsatteldach (vorderseitig mit Schopfwalm) sowie mit massivem Erd- und verputztem Fachwerkobergeschoss, errichtet in den Jahren 1821/25

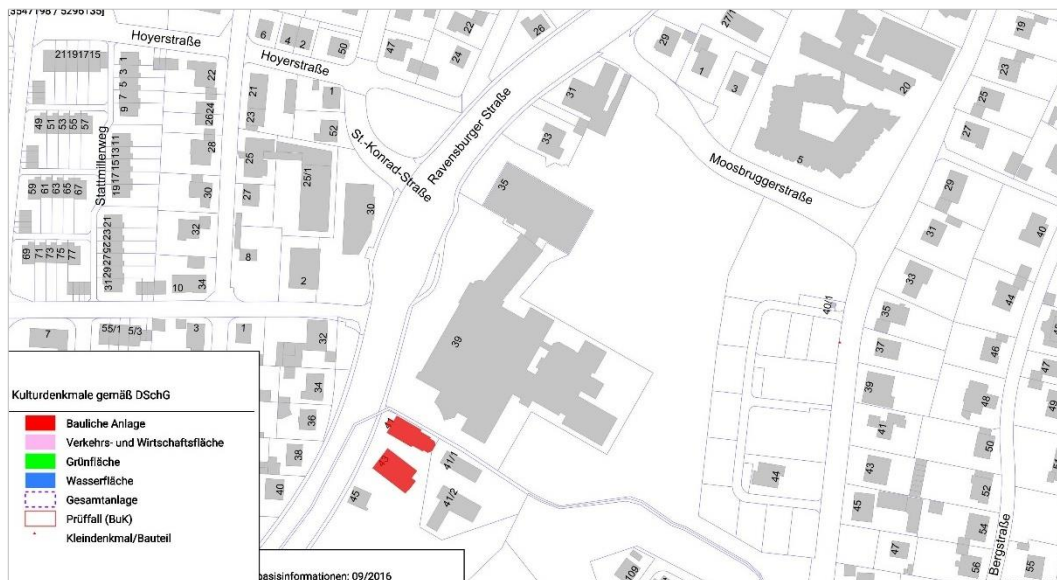


Abb. 7: Kartenauszug Kulturdenkmale, Landesdenkmalamt Stuttgart (genordet, ohne Maßstab)

3.1.2 Archäologisches Kulturdenkmal

Ravensburger Straße 41, 41/1, 41/2, 43, 45

Ehemaliges Sichenhaus (Leprosenhaus, später Spital) mit Vierzehn-Nothelfer-Kapelle (ADAB-Id. 107155652 Arch.): In diesem Areal ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die Auskunft über die Bau- und Nutzungsgeschichte der Anlage, besonders über das mittelalterliche Siechenhaus, den mittelalterlichen Vorgängerbau der Kapelle, einen möglicherweise zugehörigen Sonderfriedhof sowie Nebengebäude und eine vielleicht vorhandene Ummauerung, geben können. Diese archäologischen Spuren sind Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG), deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträgen und Erschließungsmaßnahmen, die im Bereich der Kulturdenkmalfäche geplant sind, bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

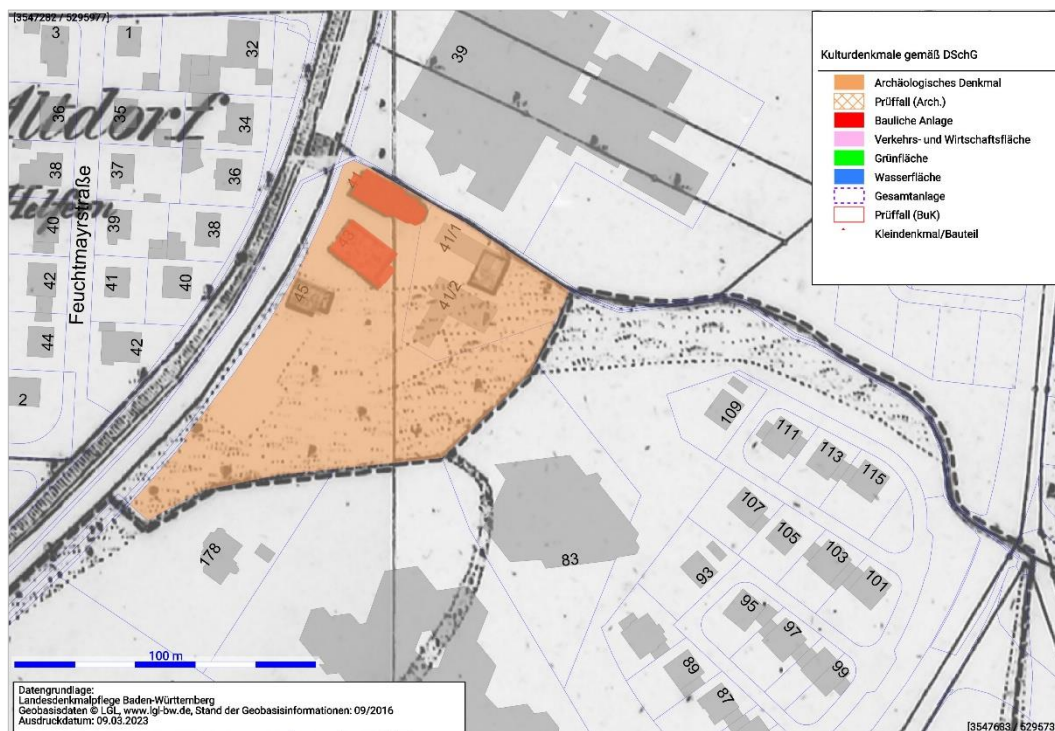


Abb. 8: Kartenauszug archäologisches Denkmal, Landesdenkmalamt Stuttgart (genordet, ohne Maßstab)

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Bauherr zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Bauherrn finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen können und durch den Bauherrn finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

3.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf Flst.Nr. 1201/10 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altstandort „AS Spitalbach“ (Flächennummer 4901; in Grün dargestellt). Durch eine 2007 durchgeführte orientierende Erkundung konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

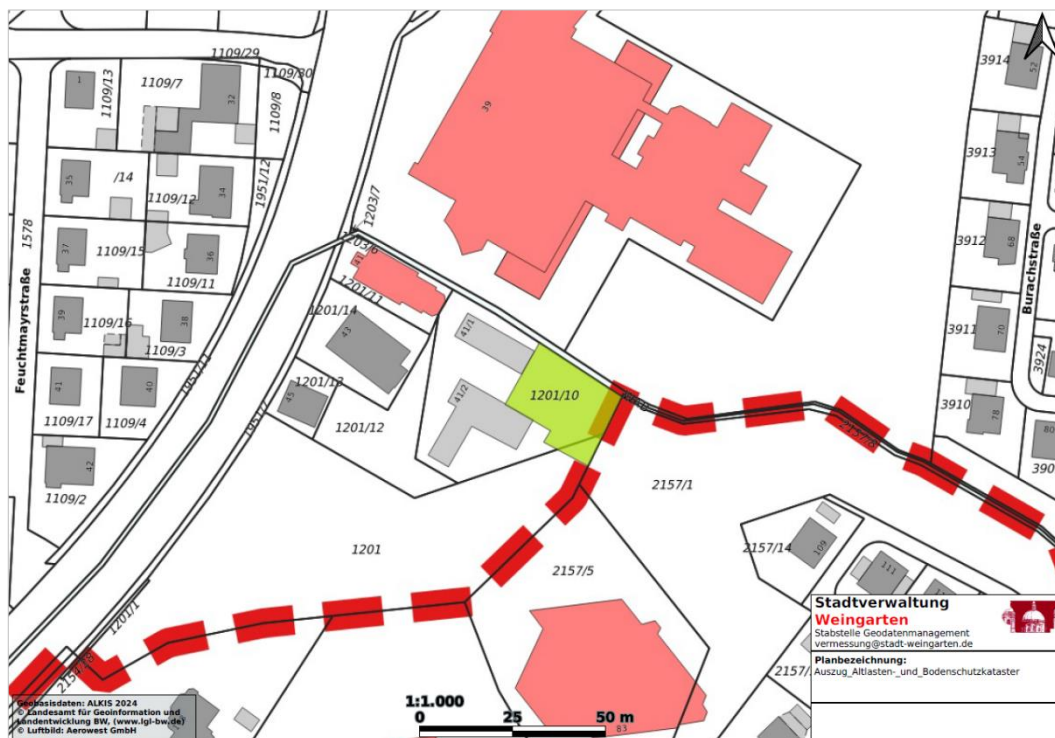


Abb. 9: Kartenauszug Altlastenverdachtsfläche, LGL Baden-Württemberg (genordet, ohne Maßstab)

Bei Eingriffen in den Untergrund kann jedoch stellenweise verunreinigtes Material angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Fläche sind die Erd- und Aushubarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Ebenso hat der Fachbauleiter Altlasten zu prüfen und zu überwachen, dass bei Entsiegelungen und Bodenumlagerungen die relevanten Prüfwerte für die Wirkungspfade Boden-Mensch oder Boden-Pflanze bei der Umwandlung von Gewerbeflächen in eine höherwertige Nutzung wie Wohnbebauung, Kinderspielflächen und Nutzgarten eingehalten werden.

3.3 Georisiken

Entsprechend der Erdbebenzonenkarte für Deutschland (Quelle: DIN 4149:2005-04) befindet sich das Untersuchungsgebiet in der Erdbebenzone 1, in dem gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensität 6,5 bis < 7,0 erreicht werden kann. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

3.4 Oberirdische Gewässerläufe

Durch das Plangebiet verläuft von Südosten her auf dem Flst.Nr. 1203 der 14-Nothelfer-Bach (auch Hospitalbach oder Bleicherbach genannt) als Gewässer 2. Ordnung. Es gelten die Gewässerrandstreifenregelungen nach § 29 Wassergesetz (WG) i.V.m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), d. h. der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB für den unverdohlten Teil mit einer Breite von mind. 5,0 m (Innenbereich) im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen“ gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG zu kennzeichnen. Weitere Ausführungen sind dem Merkblatt „Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung Oberflächengewässer“ zu entnehmen.



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.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall muss nach einschlägigen Fachnormen erfolgen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer geeigneten / entsprechenden Verwertung zugeführt werden.

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

4.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen und Hasenweiler-Beckensedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Beckensedimente ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 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 wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

4.3 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archä-



ologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.

4.4 Luftreinhaltung

4.4.1 Brennstoffe

Feuerstätten müssen den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnungen 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

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.

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

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

4.6.1 Abbruch- und Rodungsarbeiten

Untersuchung von Gebäuden auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vor Abriss

Im Sommer vor dem Abbruch sind die Gebäude von Mai bis Juli durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter und zwischen Mitte April und Oktober auf Fledermäuse hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Nisthilfen anzubringen. Bei Nachweis von Fledermaus-Sommerquartieren sind unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld anzubringen. Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit dem Sachgebiet Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Weingarten abzustimmen und die Ergebnisse im Rahmen des Baugesuchs zu dokumentieren. Sofern durch den Fachgutachter die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen festgestellt wird, sind diese sowohl mit dem Sachgebiet Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Weingarten als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg abzustimmen. In Ausnahmefällen kann in Abstimmung mit den vorgenannten Behörden von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den Arbeiten betroffen sind.

Beachtung der gesetzlichen Vogelbrutzeit bei Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden

Notwendig werdende Rodungen von Bäumen, Gehölzstrukturen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unter Angabe der Gründe von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass durch die Rodungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt



werden. Beim Abriss von Gebäuden sind die gleichen zeitlichen Beschränkungen wie bei der Rodung von Gehölzen einzuhalten.

Schutz von Fledermäusen bei Gehölzrodungen und Abriss von Gebäuden

Notwendig werdenden Gehölzrodungen von Bäumen mit Höhlen oder Spalten, die potenziell als Sommerquartiere von Fledermäusen genutzt werden, sind in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unter Angabe der Gründe von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass durch die Rodungsarbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden. Beim Abriss von Gebäuden sind die gleichen zeitlichen Beschränkungen wie bei der Rodung von Gehölzen einzuhalten.

Temporärer Erhalt Bäum Nr. 90 und Alternativen

Der Baum Nr. 90 der Baumliste in Anhang II der Umweltanalyse (siehe auch Abbildung 10) ist so lange zu erhalten, bis am Südrand des MU1 entlang der privaten Verkehrsfläche „S1“ zur Ravensburger Straße hin durch Pflanzung von Gehölzen und nach Ablauf von mindestens einer Vegetationsperiode eine Flugstraße für Fledermäuse entwickelt ist. Beeinträchtigungen durch Ablagerungen, Abgrabungen oder Befahren innerhalb des Wurzelbereichs sind bis zu seiner Rodung nicht zulässig, die Maßgaben zum Baumschutz der DIN18920 sind zu beachten.

Alternativ kann, bis die Baumpflanzungen am Südrand des MU1 entlang der privaten Verkehrsfläche „S1“ zur Ravensburger Straße hin erfolgt sind, eine temporäre Leitbahn durch eine der beiden folgenden Maßnahmen geschaffen werden:

- Aufstellen von Bäumen mit einer Höhe von mind. 3,0 m in geeigneten Behältnissen (Kübeln) zwischen dem MU1 und dem Gebäude Ravensburger Str. Nr. 35 sowie temporärer Erhalt der Bestandsbäume Nr. 85 und 88 der Baumliste in Anhang II der Umweltanalyse
- Aufstellen von Bäumen mit einer Höhe von mind. 3,0 m in geeigneten Behältnissen zwischen dem MU1 und der Moosbruggerstraße

Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen.

Schaffung temporärer Gehölzstrukturen als Fledermaus-Flugstraßen

Vor der baubedingten Rodung der Bäume Nrn. 31-37 der Baumliste in Anhang II der Umweltanalyse (siehe auch Abbildung 10) ist ein parallel verlaufender Flugkorridor für Fledermäuse durch Pflanzung oder Aufstellen von Bäumen in geeigneten Behältnissen (Kübeln) zu schaffen. Die Bäume müssen eine Höhe von mind. 3,0 m aufweisen. Die Entfernung der temporären Gehölzstrukturen ist erst nach Herstellung der dauerhaften Pflanzung im Westen des WA und nach Ablauf von mindestens einer Vegetationsperiode zulässig. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die temporären Strukturen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen.



Abb. 10: Kartenauszug Bestand Gehölzbestände, 365° (genordet, ohne Maßstab)

4.6.2 Baumschutz

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauzeit gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RSBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) durch verschraubte Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Bauzaun ist 1,5 m außerhalb des Traufbereichs aufzustellen. Der Bauzaun kann nur in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung ausnahmsweise bis an den Rand des Traufbereichs gerückt werden. Eine Beschädigung der Baumkronen, des Baumstamms und der Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun (Wurzelbereich) sind unzulässig. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

4.6.3 Beleuchtung

Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

Im Bereich des Parks ist ausschließlich eine mit Bewegungsmeldern versehene Beleuchtung zulässig.

Im Bereich von Flugbahnen für Fledermäuse sind außer für die Sicherheit zwingend notwendige Leuchten auf Wegen keine Beleuchtungen zulässig. In den, den Flugbahnen zugewandten Gebäudeseiten sind in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen (Flur, Treppenhaus, etc.) zwingend Bewegungsmelder zu verwenden.

Die Beleuchtung der Fassaden baulicher Anlagen ist vom 1. April bis zum 30. September eines jeden Jahres ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März eines jeden Jahres zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig, sofern dies nicht für die öffentliche Sicherheit oder die Betriebssicherheit notwendig ist (vgl. § 21 Abs. 2 NatSchG BW).

4.6.4 Schutzmaßnahmen für Kleintiere

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



4.6.5 **Glasflächen / Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Für die Glasflächen ist Glas mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % zu verwenden.
- Für Fenster mit einer ungeteilten Glasfläche von mehr als 2,5 m² bzw. für Glasflächen von mehr als 2,5 m² Fläche sind zusätzliche Maßnahmen vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Anregungen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach“ zu finden.

4.6.6 **Photovoltaikanlagen**

Zum Schutz von Wasserinsekten sind für Photovoltaikanlagen Elemente mit möglichst geringen Reflektionen zu verwenden (Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusterter Oberfläche etc.).

4.7 **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. d. § 55 Abs. 2 WHG schadlos möglich – in die natürlichen Gewässer einzuleiten, in privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Neben Versickerungsmulden sind auch Versickerungszisternen, Versickerungsrigolen und andere Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sowie andere Anlagen zur gedrosselten Weitergabe von Niederschlagswasser (z. B. Retentionsdächer).

Wird innerhalb des Plangebiets versickert, sind die Rückhaltung und Versickerung durch entsprechende Unterlagen und Berechnungen nachzuweisen. Der Nachweis hat unter Verwendung von Regenspenden bzw. Rasterdaten nach KOSTRA-DWD-2020R zu erfolgen. Eine Langzeitsimulation ist ebenfalls zulässig.

Für die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen ist DWA-A 138 zu verwenden. In Ausnahmen können die Abflussbeiwerte von Herstellern verwendet werden (z. B. Retentionsdächer).

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

4.8 **Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

4.9 **Ordnungswidrigkeiten; § 75 Abs. 2 und 3 LBO**

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

5 **Anlagen**

- Begründung zum Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 08.11.2024
- Umweltanalyse mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung vom 08.11.2024, 365°, Überlingen
- Vorentwurf Freianlagenplan vom 08.11.2024, FP Sigmund, Grafenberg
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.11.2024, schall.tech, Friedberg
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 08.11.2024, BrennerPlan GmbH, Stuttgart



- Entwässerungskonzept vom 08.11.2024, Ingenieurbüro Deißler, Dornstadt



Anhang I

Sortimentsliste der Stadt Weingarten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheker-, Sanitätswaren ▪ Drogerie-, Kosmetika-, Parfümeriewaren ▪ Nahrungs-, Genussmittel (incl. Getränke) ▪ Schnittblumen ▪ Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Reformwaren ▪ Zeitungen, Zeitschriften <p>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baustoffe, Bauelemente, Fliesen ▪ 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

Pflanzliste 1

Pflanzqualität: Ziffer 1.13.1.1: 4 x v H m Db (viermal verpflanzt mit Drahtballen), 20-25 cm
 Ziffer 1.13.1.2: 3 x v H m B (dreimal verpflanzt mit Ballen), 14-16 cm
 alle anderen Maßnahmen: 3 x v H m B (dreimal verpflanzt mit Ballen), 16-18 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Bemerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	
<i>Acer spec.</i>	Ahorn i.S.	
<i>Amelanchier arborea ‚Ronin Hill‘</i>	Felsenbirne	nur auf Tiefgaragen (Ziffer 1.13.1.2)
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche i.S.	
<i>Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘</i>	Gleditschie	nur auf Tiefgaragen
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.	nur auf Tiefgaragen (Ziffer 1.13.1.2)
<i>Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Prunus spec.</i>	Prunus i.S.	nur auf Tiefgaragen (Ziffer 1.13.1.2)
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie i.S.	nur im Straßenraum
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	nur im Straßenraum
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	
<i>Tilia spec.</i>	Linde i.S.	im Straßenraum
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	

Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen (Ziffern 1.10.1.3 und 2.3.3.3)

Pflanzqualität: Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Größe von 100-150 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa spec.</i>	Rosen in Sorten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Pflanzliste 3: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Ziffer 1.13.1.4)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Actinidia</i> - Sorten	Kiwi
<i>Aristolichia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Clematis</i> - Arten -	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> - Arten -	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> - Arten -	Wilder Wein
<i>Rosa</i> - Arten -	Kletterrosen
Spalierobst in diversen Sorten	
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Rebe

Hinweis

Die zu verpflanzenden Gehölzarten sind zum einen aus der zur Verfügung gestellten Pflanzliste der Stadt Weingarten entnommen worden (welche auf dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg“ sowie auf der Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen Landkreis Ravensburg beruht). Zum anderen wurde die Liste durch eigene Empfehlungen und Arten aus der GALK Straßenbaumliste ergänzt.