



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Ettishofer Straße - Chamorweg“**

3. Fertigung  
621.41/064.I

**Lageplan im M 1:250 mit Zeichenerklärung und Textteil**

Datum: 06.04.2020 (Textteil) / 21.11.2019 (Lageplan mit Zeichenerklärung)  
Vorentwurf: 21.11.2019 (Textteil)  
Bearbeiter: R. Waßmann - PLANWERKSTATT am Bodensee

gez. J. Herbst  
(Abteilungsleiter)

**Verfahrensvermerke**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB   | am 16.12.2019                 |
| 2. Billigung und Auslegungsbeschluss des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften   | am 16.12.2019                 |
| 3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ 44 | am 20.12.2019                 |
| 4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB  | vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 |
| 5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB  | vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 |
| 6. Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO  | am 20.04.2020                 |

**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.04.2020 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 05.05.2020

D.S.

gez. M. Ewald  
(Oberbürgermeister)

7. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 12 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 08.05.2020

Weingarten, den 08.05.2020

Stadtplanung und  
Bauordnung

gez. J. Herbst  
(Abteilungsleiter)

**Beglaubigung**

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

Weingarten, den 08.05.2020

D.S.

Fachbereich 4  
Planen und Bauen

gez. N. Werckshagen  
(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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186),  
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 Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne:

- „Niederbieger Str., Ettishofer Str., Daimlerstr.“, rechtskräftig seit 10.05.1980
- "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet", rechtskräftig seit 11.06.2010

**In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 21.11.2019 wird folgendes festgesetzt:**

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

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

###### 1.1.1 Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe); § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(3) Nicht zulässig sind

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Einzelhandelsbetriebe.

(4) Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im GEe nicht zulässig.

###### 1.1.2 Einschränkung Immissionsschutz

Zulässig sind Nutzungen und der Betrieb von Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Rauminnenpegel  $L_1$  tags (6:00 bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten.

Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) sind Nutzungen und der Betrieb von Anlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Nutzungen und der Betrieb von Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach TA-Lärm eingehalten werden.



Ort		Rauminnenpegel [dB(A)] tags
Lager	UG	75
Produktion E1	EG	75
Lager Versand	EG	80
Produktion 1.1	1. OG	75
Produktion 1.2	1. OG	75
Saal	2. OG	75

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

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung.

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

**1.3.1 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO**

An der Südwestecke des Gebäudes ist im gekennzeichneten Bereich der geplante Fassadenanbau erst ab dem 1.OG zulässig.

Im Nordostbereich ist in dem gekennzeichneten Bereich eine Überdachung zulässig.

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

**1.4.1 Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Überdachungen für Fahrradabstellplätze sind zulässig.

**1.5 Verkehrsflächen; § 9 (1) 11. BauGB**

**1.5.1 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Ein- und Ausfahrtbereich - Im Bereich der Ettishofer Straße ist 1 Einfahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

**1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; § 9 (1) 20. + 25. BauGB**

Private nicht überbaubare Grundstückflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzenlisten gem. Ziffer 3.5.)

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig. Zufahrtsbereiche gem. Ziffer 1.5.1 sind zulässig.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.7 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen; § 9 (1) 21. BauGB**

LR1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 848/1

LR2 - Leitungsrecht Schmutzwasserkanal zugunsten des Flurstückes Nr. 848/1

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen von Bäumen beeinträchtigt werden.

**1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**

**1.8.1 Planbereich; § 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**1.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung; § 16 (5) BauNVO**

hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen



## **1.9 Schallschutzmaßnahmen; § 9 (1) 24 BauGB**

### **1.9.1 Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz**

Im Bereich des Lagers / Versand dürfen an der im Plan gekennzeichneten Fassade (Nordfassade) alle Öffnungen in der Außenhaut nicht zu öffnen sein.

Die im Schallschutzgutachten (s. Anlage) unter Ziff. 4.1 aufgeführten Schalldämmmaße der Außenhaut sind als Mindestwerte einzuhalten.

An dem im Plan gekennzeichneten Bereich ist unter der geplanten Überdachung eine Lärmschutzwand mit Anschluss an die Überdachung zu errichten.

Die Lärmschutzwand an der Überdachung muss ein Schalldämmmaß gemäß den Anforderungen ZTV, LSW 06 von mindestens  $R'w = 25$  dB aufweisen (gering absorbierend zur Ladefläche hin  $\alpha = 0,2$ ).

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB**

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

#### **2.1.1 Dächer**

##### **2.1.1.1 Dachgestaltung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> vollflächig und dauerhaft mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Flächen als Dachterrasse oder als Fläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

##### **2.1.1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,5 m und einer Höhe von maximal 1,75 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

### **2.2 Anforderungen an Werbeanlagen; § 74 (1) 2., § 11 (3) LBO**

#### **2.2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung zulässig.

Zur Eigenwerbung sind 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von 8 m zulässig.

### **2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO**

#### **2.3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken 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 die Zäune müssen mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrücken, damit sie mittelfristig von einer Hecke oder Berankung einwachsen können.

Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen. Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.5).

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen oder Bretterschalungen) sind erst in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen eine Länge von 3 m nicht überschreiten. Sockelmauern für Zaunanlagen dürfen nicht errichtet werden.

#### **2.3.2 Stützmauern**

Stützmauern dürfen eine Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, können aber auch in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können für statisch notwendige Stützmauern gemacht werden.



### 2.3.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig. Mit Sichtschutzwänden ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m einzuhalten. Die Länge darf 3,0 m und die Höhe 1,8 m nicht überschreiten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

### 2.3.4 Stellplätze und Erschließungsflächen

Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainpflaster; versickerungsfähiges Steinzeug mit weniger als 2 cm Spilt- oder Rasenfugen erfüllen diese Regelung nicht).

### 2.3.5 Begrünte Oberflächen

Als "befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche" (s. planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 1.2) gelten Beläge, bei denen der Rasenanteil mindestens 30 % beträgt (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen).

### 2.3.6 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

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

### 2.3.7 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist ausschließlich für betrieblich notwendige Zwecke zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nachgewiesene Insektenfreundliche Lampen zu verwenden (z.B. warmweiße LED-Lampen oder Natrium-Niederdrucklampen, sog. „Gelblichtlampen“) und Lampenträger mit geschlossenem Gehäuse. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden oder durch Bepflanzung zu minimieren.

## 2.4 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

### 2.4.1 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen können zugelassen werden.

## 3 Hinweise

### 3.1 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](http://www.landkreis-ravensburg.de)).

### 3.2 Archäologische Denkmalpflege; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.



### 3.3 Gewässerschutz

#### 3.3.1 Versickerung von Niederschlagswasser; § 46 (3) Wassergesetz (WG)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern (z.B. in begrünten Mulden). Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Grundsätzlich kann die Versickerung von Dachwässern auch über geeignete Zisternen mit Überlauf in eine Versickerungsanlage erfolgen. Sofern eine Dachbegrünung mit ausreichender Filterwirkung von Schadstoffen hergestellt wird, kann das anfallende Dachflächenwasser direkt in den Untergrund abgeleitet werden. Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht schadlos (z.B. für die Gebäude der Unterlieger) oder nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist (z.B. kein Vorfluter oder kein sickerfähiger Untergrund), kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

Für den Neubau ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Versickerungsflächen zu erstellen. Die Flächen sind als offene Mulden mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

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

Versickerungsmulden dürfen nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser versickert oder abgeleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Auf Gewerbeflächen kann je nach vorgesehener Nutzung eine Vorreinigung / Filtration erforderlich werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.

### 3.4 Luftreinhaltung

#### 3.4.1 Brennstoffe

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

#### 3.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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

### 3.5 Pflanzenliste

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

#### Mittelkronige Laubbäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Crimson King‘
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Schwedleri‘
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> - Stammbaum
Stadtwinterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘

#### Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>





Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Alpenheckenrose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Apfelrose	<i>Rosa villosa (pomifera)</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Hecken:

Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus silvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vilgaris</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

Besonders empfohlen wird eine Mischung aus Liguster, Heckenkirsche und Alpenjohannisbeere (allesamt sehr gut schnittverträglich, ökologisch wertvoll und schön anzuschauen).

### 3.5.1 Pflanzhinweise

Von Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) 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.

### 3.6 Einfriedung

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

Sofern ein Zaun an den Fahrbahnrand grenzt, ist aus Gründen der Verkehrsordnung ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

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

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

#### 3.7.1 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 (z.B. Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen) 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

#### 3.7.2 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.



### **3.7.3 Photovoltaikanlagen**

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

### **3.7.4 Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Straßen- und Gebäudebeleuchtung nur mit warmweißen gekofferten LED-Leuchten erfolgen.

### **3.8 Ordnungswidrigkeiten; § 75 (2) und (3) LBO**

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

### **3.9 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.

### **3.10 Altlastenstandort**

Das Grundstück Flst. Nr. 848/1 ist auf Grund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort, Ettishofer Straße 8-14 (Flächennummer 1267), erfasst.

Fachbauleiter Altlasten

Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich:

- für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen
- dass im Versickerungsbereich kontaminiertes Bodenmaterial entfernt und nur unbelastetes Material wieder eingebaut wird.

Baufreigabe

Die Baufreigabe kann erst nach Vorlage und Anerkennung der Fachbauleitererklärung beim Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt (H. Dr. Hering, Tel.: 0751/85-4219) erfolgen.

Dokumentation

Die unter der Aufsicht des Fachbauleiters Altlasten durchgeführten Maßnahmen sind in Form eines Überwachungsberichtes zu dokumentieren und anschließend dem Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt, vorzulegen.

### **3.11 Vorhabenplan**

Der Vorhabenplan „Ettishofer Straße - Charmorweg“ in der Fassung vom 21.11.2019 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **3.12 Höhensystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

## **4 Anlagen**

### **4.1 Begründung** vom 06.04.2020

### **4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan „Vorhabenplan Ettishofer Straße - Chamorweg“** vom 21.11.2019

### **4.3 Schallschutzgutachten**, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 21.11.2019