



Lageplan M 1:250

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Planungsrechtl. Festsetzungen BauGB, BauNVO**  
 (\* = Zahlenwerte und Angaben sind Beispiele)
- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB**
- GEE Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE), § 8 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB**
- HbA 461,50 absolute Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (Höchstmaß)
- Bauweise, Baugrenzen, § 9 (1) 2. BauGB, §§ 22-23 BauNVO**
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen |
| Grundflächenzahl          | Bauweise               |
| Dachneigung               |                        |
- Nutzungsschablone**
- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| GEE                       | HbA 461,50 |
| GRZ 0,8                   | o          |
| Dachneigung (DN) 0° - 15° | begrünt    |
- Verkehrsflächen, öffentlich, § 9 (1) 11. BauGB**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20. + 25. BauGB**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Pflanzenzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) 21. BauGB
  - Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 (1) 24. BauGB hier: aktive / passive Schallschutzmaßnahmen
  - Planbereich - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung, § 16 (5) BauGB

**Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

- DN 0°-15° begrünt Dachneigung in Grad (Mindestmaß - Höchstmaß)
- Bestandsdarstellung**
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung \*
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Furststücknummern \*
  - Maßlinie \*
  - geplanter Gebäudeabbruch
  - vorhandene Schmutzwasserkäntle (SW)
  - vorhandene Stellplätze
  - vorhandene Geländehöhen in Meter über NN \*
  - vorhandene Mauern

**Nachrichtliche Übernahme**

Altsternverdrachtsflächen, § 9 (5) 3. BauGB  
 hier: Altstandort Ettishofer Straße 8-14 (Flächennummer 1267)

**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., Dämlerstr.“ rechtskräftig seit 10.05.1980
- „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“, rechtskräftig seit 11.05.2010

**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 belastenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (3) Nicht zulässig sind
- Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Einzelhandelsbetriebe.
- (4) Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - 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<sub>tags</sub> (6.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten.
- Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) sind Nutzungen und der Betrieb von Anlagen nicht zulässig. Ausnahmeweise 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 Grundstücksflächen 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. Zufahrtbereiche 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<sub>w</sub> = 25 dB aufweisen (gering absorbierend zur Ladefläche hin ggü. D.).
- 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 eingegründete Drahtzäune oder eingegründete 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 Bretterlanchungen) 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 Farbtonen und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- 2.3.4 Stellplätze und Erschließungsflächen**
- Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainplaster, versickerungsfähiges Steinzeug mit weniger als 2 cm Spalt- oder Rasenfugen) erfüllen diese Regelung nicht).
- 2.3.5 Begrünte Oberflächen**
- Als „begrünte 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 (Steinschutturen mit einzelnen Zierpflanzen) 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. „Gelichlampen“) und Lampenträger mit geschlossenem Gehäuse. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden oder durch Bepflanzung zu minimieren.
- 2.4 Außenanlagen; § 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. Verdrichtungen 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 Verweidung oder Verminnung 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 sachgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angefallen, 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 schrittweise 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 Dachwasser 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 schädlich (z. B. für die Gebäude der Unterlieger) oder nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist (z. B. kein Vorfluter oder kein sicherer Untergrund), kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.
- Für den Neubau ist für die Regenwasserabteilung eine separate Regenwasser-Versickerungsfläche zu erstellen. Die Flächen sind als offene Mulden mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.
- Im Rahmen des Entstehungsgesuchs ist die schadhose 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 andere Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig. Auf Gewerbeflächen kann je nach vorgesehener Nutzung eine Vorrainigung / Filtration erforderlich werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesehen wird und der Abfluss der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.
- 3.4 Luftreinhaltung**
- 3.4.1 Brennstoffe**
- Feuerstätten müssen den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnungen entsprechen. Diese dürfen nur mit zugelassenen Brennstoffen (z. B. trockenes Holz, Pellets) betrieben werden.
- 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 'Crimson King'</i> |
| Spitzahorn       | <i>Acer platanoides 'Schwedleri'</i>   |
| Vogelkirsche     | <i>Prunus avium</i>                    |
| Traubenkirsche   | <i>Prunus pedunculata</i>              |
| Stadtwinterlinde | <i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>      |
| Winterlinde      | <i>Tilia cordata 'Rancho'</i>          |
- Sträucher:**
- |                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Haseuln             | <i>Corylus avellana</i>        |
| Kornelkirsche       | <i>Cornus mas</i>              |
| Pflaferhirschen     | <i>Eucrymus europaeus</i>      |
| Liguster            | <i>Ligustrum vulgare</i>       |
| Rote Heckenkirsche  | <i>Lonicera xylosteum</i>      |
| Faulbaum            | <i>Rhamnus frangula</i>        |
| Knechtrose          | <i>Rosa canina</i>             |
| Hundrose            | <i>Rosa canina</i>             |
| Hechtrose           | <i>Rosa glauca</i>             |
| Zimtrose            | <i>Rosa majalis</i>            |
| Alpenheckenrose     | <i>Rosa pendulina</i>          |
| Bbernlireose        | <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 sylvatica</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 feurverzweigten 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). Die Glasflächen müssen deshalb 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 für Vögel wie Vogelschlag wird (Vogelschlag). Die Glasflächen müssen deshalb ein Muster, eine Witterung 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 Reflexionen zu verwenden (z. B. Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusterter Oberfläche). Die Reflexion von Licht soll nicht mehr als 6 % betragen (je Solarsseite 3 %).
- 3.7.4 Beleuchtung**
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Straßen- und Gebäudebeleuchtung nur mit warmweißen geköferten 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 Energieparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 3.10 Altlastenstandort**
- Das Grundstück Flst. Nr. 848/1 ist auf Grund der ehemaligen altlastenrelevanten Nutzung im Bodenschutz- und Altlastenregister 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 unter anderem:
- für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen
  - das 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 (Hr. Dering, Tel.: 0751/95-4219) 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 Haupthöhenetz 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 - Charmorweg“** vom 21.11.2019
- 4.3 Schallschutzgutachten**, Ingenieurbüro Loos & Partner, Almdingen, vom 21.11.2019

**stadt weingarten**  
 stadtplanung und bauordnung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ettishofer Straße - Charmorweg“

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

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am 16.12.2019
  - Billigung und Auslegungsbuch des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften am 16.12.2019
  - 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
  - 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
  - Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 30.12.2019 bis 31.01.2020
  - 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 vorhabenbezogenen 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. Wrockshagen (Fachbereichsleiter)