



Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften  
**„Baienfurter Ösch, 2. Änderung“**

3. Fertigung  
Reg.-Nr.: 621.41/5.IV

**Lageplan M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil**

Datum: 11.07.2011 (Lageplan), 20.09.2011 (Textteil)  
Vorentwürfe: 21.04.2011, 17.05.2011, 11.07.2011  
Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon  
Amtsleiter

**Verfahrensvermerke**

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften<br>Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Schwäbischen<br>Zeitung Nr. 30 | am 25.11.2002<br>am 06.02.2003   |
| 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  | am 13.02.2003                    |
| 3. Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(mit erweitertem Geltungsbereich) im „Weingarten im Blick“ Nr. 42                             | am 19.11.2010                    |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  | am 25.11.2010                    |
| 5. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der<br>örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (4) BauGB                     | am 30.05.2011                    |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans<br>und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 21                    | am 03.06.2011                    |
| 7. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen<br>Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 13 (2) BauGB  | vom 03.06.2011<br>bis 08.07.2011 |
| 8. Billigung und Auslegungsbeschluss der geänderten Entwürfe des Bebauungsplans<br>und der örtl. Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (4) BauGB              | am 19.09.2011                    |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentl. Auslegung der Entwürfe des Bebauungs-<br>plans u. der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 34              | am 30.09.2011                    |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der<br>örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 13a (2) BauGB                                    | vom 30.09.2011<br>bis 21.10.2011 |
| 11. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften<br>gemäß § 10 (1) BauGB   | am 28.11.2011                    |

**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 28.11.2011 überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 01.12.2011

D.S.

gez. Ewald  
Oberbürgermeister

12. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im  
Blick“ Nr. 44 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 09.12.2011

Weingarten, den 09.12.2011

Stadtplanungsamt

gez. Kuon  
Amtsleiter

**Beglaubigung**

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

Weingarten, den 12.12.2011

D.S.

Dezernat II

gez. Werckshagen  
Baudezernent



## Textteil

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 11.07.2011 wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Im ganzen Plangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandel und Spielhallen nach dem strategischen Bebauungsplan „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“.

##### 1.1.1 Erweiterter Bestandsschutz; §1 (10) BauNVO

Im WA 7 gilt: Für den bestandskräftig genehmigten und errichteten Sanitärbetrieb auf Flurstück 1794/1 sind Erweiterungen, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, soweit die gewerbliche Nutzung die in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) einhält. Auch das in einem Mischgebiet gebotene Durchmischungsverhältnis von Gewerbe- und Wohnnutzung ist einzuhalten.

##### 1.1.2 Allgemeine Wohngebiet (WA); § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zugelassen.

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

Es sind nur solche Nutzungen zugelassen, die dem baurechtlichen Störgrad einer Mischnutzung eines Mischgebietes entsprechen.

Im GEe 1 ist die immissionswirksame Geräuschemission so zu begrenzen, dass die resultierende Geräuschimmission im WA 9 zur Tageszeit die Werte von tags 58 dB(A) und nachts von 43 dB(A) einhält. Die Werte sind nach der TA-Lärm vom 26.08.1998 zu ermitteln.

Im GEe 2 ist die immissionswirksame Geräuschemission so zu begrenzen, dass die Zaunwerte von tags 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A) eingehalten werden.

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

gemäß Planeintrag

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

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitungen. Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundfläche (GR) und Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf die Hauptnutzung.

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

Wandhöhen gemäß Planeintrag.

Im WA 2 beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 8,20 m.

Im WA 6 beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 12,20 m.

Im WA 7 beträgt die zulässige Gebäudehöhe maximal 10,20 m.

Die Wand- und Gebäudehöhe ergeben sich aus der Differenz zweier Bezugspunkte. Der untere Punkt ergibt sich aus der mittleren Höhe der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Flurstücksgrenze auf Länge der Gebäudeseite, die der Verkehrsfläche zugewandt ist. Der



obere Punkt ergibt sich aus der mittleren Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdächern auf Seite der Fußpfette, bei Flachdächern die Höhe der Attika.

Im nördlichen Teilgebiet ist für WA 1 die maßgebende Verkehrsfläche der an das Plangebiet grenzende bestehende Geh- und Radweg.

Bei Ausführung einer geschlossenen Bauweise ist bei festgesetztem Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe zwingend das arithmetische Mittel zu wählen, sofern nicht eine höhengleiche angrenzende Nachbarbebauung – bei Hausgruppen der gesamten Gruppe – vorhanden oder bei Herstellung gesichert ist.

### **1.2.2 Vollgeschosse**

Im WA 2, 4, 7 und 9 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im WA 1, 3, 5, 6 und 8 sowie im GEe 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Im GEe 2 sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Im WA 4 müssen Dachgeschosse von der südlichen Gebäudeseite zurückspringen.

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

#### **1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO**

Geschlossene Bauweise kann auch mittels eingeschobener Garagen hergestellt werden. In offener Bauweise darf die Länge von Gebäuden höchstens 25 m betragen.

Im GEe sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

#### **1.3.2 Baulinie; § 23 (2) BauNVO**

gemäß Planeintrag

Garagen und anderen Bauwerke – einschließlich solcher mit Hauptnutzung – dürfen als Kettenglieder zwischen Wohngebäuden von der Baulinie zurückweichen, sofern sie eine Breite von 6,0 m pro Grundstück nicht überschreiten.

Baulinien können auch mit Balkonen aufgenommen werden, sofern deren projizierte Außenkanten in allen Vollgeschossen auf der Baulinie liegt.

Baulinien dürfen durch fassadengliedernde Bauteile bis 1,0 m über- und unterschritten werden; sind Überschreitungen der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt, sind sie erst ab dem 1. OG zulässig. Als Ausnahme sind für Erschließungsanlagen von Geschosswohnungsbauten Überschreitungen auf allen Geschossen bis 2,5 m zugelassen, sofern diese von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten. Die Gesamtlänge der Über- und Unterschreitungen darf nicht mehr als 1/3 der ausgeführten Gebäude-länge betragen.

#### **1.3.3 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO**

gemäß Planeintrag

Baugrenzen dürfen durch fassadengliedernde Bauteile bis 1,0 m überschritten werden; sind Überschreitungen der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt, sind sie erst ab dem 1. OG zulässig. Als Ausnahme sind für Erschließungsanlagen von Geschosswohnungsbauten Überschreitungen auf allen Geschossen bis 2,5 m zugelassen, sofern diese von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

Die Gesamtlänge der Überschreitungen darf nicht mehr als 1/3 der ausgeführten Gebäudelänge betragen.

Im WA sind zusätzliche Überschreitungen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen, sofern sie zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m aufweisen.

Im GEe sind als Ausnahme Überschreitungen der Baugrenze durch Vordächer und Überdachungen zugelassen; Pflanzgebote dürfen nicht behindert werden.



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

Oberirdische Garagen sind außerhalb der Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Auf Flächen für Garagen dürfen auch Carports oder Stellplätze errichtet werden. Vor Garagen – abgesehen von Gemeinschaftsgaragen – ist eine Aufstelllänge von mindestens 5 m freizuhalten. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen und deren Erschließungsanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Notwendige Stellplätze nach Ziff. 2.1 dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden. Bei Wohnungen mit einer Nutzfläche über 120 m<sup>2</sup> dürfen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden, bis zur Anzahl, dass für die Wohnung insgesamt drei Abstellmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Im WA 1 und 5 sind bei Herstellung von Geschosswohnungsbau je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz in einer unterirdischen Gemeinschaftsgarage auf dem Grundstück herzustellen.

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Als Ausnahme sind in den nicht überbaubaren Flächen hinter der straßenseitigen Gebäudedeflucht Geräteschuppen bis zu einer Größe von 15m<sup>3</sup> zugelassen. Sofern sie an ein Wohngebäude oder eine Garage angebaut werden sind Größen bis 20 m<sup>3</sup> zugelassen.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag, Stromverteilerkasten) dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden, sofern sie eine Größe von 3 m<sup>3</sup> und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sofern sie an öffentliche Wege angrenzen, ist ihr Standort und Ausgestaltung im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

**1.5 Zahl der Wohneinheiten; § 9 (1) 6. BauGB**

Im WA 1 sind im nördlichen Teilgebiet maximal 30 Wohneinheiten und im südlichen maximal 15 Wohneinheiten zugelassen.

Im WA 2 sind in den Baufeldern mit Einzelhäusern (E) maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Im westlichen durch den verkehrsberuhigten Bereich eingeschlossenen Teilgebiet sind maximal 8 Einzelhäuser zulässig, im östlichen durch den verkehrsberuhigten Bereich eingeschlossenen Teilgebiet maximal 10 Einzelhäuser.

Im WA 5 sind im westlichen Teilgebiet maximal 20 Wohneinheiten und im östlichen maximal 10 Wohneinheiten zugelassen.

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

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

Im GEe 2 ist eine verkehrliche Verbindung für den Kundenverkehr von der Waldseer Straße zur Danziger Straße nicht zugelassen. Es sind geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.

**1.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

In der Fläche „Besondere Zweckbestimmung 1“ ist als Quartiersplatz zu gestalten. Die Überfahrt ist nur mit Einsatz- und Versorgungsfahrzeugen zulässig.

**1.7 Versickerung von Niederschlagswasser; § 9 (1) 16. BauGB**

Das auf den Grundstücken oder gemeinschaftlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern (z.B. in Mulden). Grundsätzlich kann die Versickerung von Dachwässern auch über Zisternen mit Überlauf in eine Versickerungsanlage erfolgen. Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist, kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

**1.8 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB**

**1.8.1 Abgrabungen/Auffüllungen**

Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Ausnahmsweise dürfen im



rückwärtigen Grundstücksbereich Stützmauern gemäß Ziff 2.3.2 bis zu einer Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m hergestellt werden.

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zu 1/3 der Fassadenlänge und max. bis zu 1,2 m Tiefe zulässig.

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 16., 20., 25. BauGB**

**1.9.1 Nisthilfen**

Im WA 1 und 5 sind pro Gebäude zwei Fledermausnistkästen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

In den öffentlichen Grünflächen und Straßenbäumen sind Nisthilfen nach Maßgabe des Erläuterungsberichts zur Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz (s. Anlage der Begründung) zutreffen.

**1.9.2 Reptilienmaßnahmen**

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Baienfurter Straße sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Erläuterungsbericht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens vom 07.10.2010 herzustellen und entsprechend zu pflegen.

**1.10 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) 25. BauGB**

**1.10.1 Grünfläche**

In der im Plan dargestellten Fläche sind Grünstrukturen zu erhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Grundstückszufahrten über die Grünfläche sind nicht zulässig.

**1.10.2 Pflanzgebotsfläche**

Pfg 1: Die im Plan dargestellten Flächen sind zu begrünen.

Pfg 2: Die im Plan dargestellten Flächen sind zu begrünen. Auf 30 % der Fläche sind auf ganzer Länge Gehölze zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Auswahl ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		

Auf der Fläche können ein baulicher Lärmschutz und Anlagen zur Versickerung hergestellt werden.

**1.10.3 Pflanzgebot Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind Einzelbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis max. 3 m zulässig. Der Standort ist so wählen, dass zu bestehenden Leitungen, bspw. der Telekommunikation, ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird; der Verlauf von Leitungen ist bei den betreffenden Stellen zu erfragen und vor Ort zu prüfen. Bei der Auswahl sind Bäume der Pflanzliste (Ziff. 1.10.5) zu verwenden, zwei Mal versetzt ohne Ballen (2x VOB).

Im WA 2, 3 und 9 sind pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum – im WA 3 westlich des Baustreifens entlang der inneren Erschließungsstraße – zu pflanzen.

**1.10.4 Pflanzbindung Einzelbäume**

Die im Plan dargestellten Bäume sind am Standort zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis max. 3 m zulässig. Bei der Auswahl ist die Pflanzliste (Ziff. 1.10.5) anzuwenden.



### 1.10.5 Pflanzliste

Apfelbäume (feuerbrandresistent):

'Revena'	Remo'
'Reanda'	'Enterprise'
'Reglindis'	

Birnbäume (feuerbrandresistent):

'Harrow delight'	'Harrow sweet'
------------------	----------------

Zwetschgenbäume:

Bühlerzwetschge	Hauszwetschge
-----------------	---------------

Mirabellenbaum:

'Nancy'

Einzelbäume (mittelkronig):

Roter Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Crimson King‘	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Schwedleri‘
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> '	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Einblättrige Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Diversifolia‘	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> ‚NANA‘
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Stadtwinterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘
Stadtulme	<i>Ulmus hollandica</i> ‚Commelin‘	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</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>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Rückenstützen in einer Breite bis zu 20 cm zu dulden.

### 1.12 Bedingte Nutzung; § 9 (2) 2. BauGB

Im WA 2 gilt: Im Baufeld "Bedingte Nutzung" des Teilgebiets von WA 2 ist Wohnnutzung erst nach Herstellung eines schalltechnisch wirksamen Gebäuderiegels im Baufeld „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 1“ zulässig. Der Riegel ist entsprechend den im Schallschutzgutachten (s. Anlage der Begründung) zugrundegelegten Maßgaben auszuführen.

### 1.13 Schallschutzmaßnahmen; § 9 (5) BauGB

#### 1.13.1 Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz

Im WA 1 und 7 gilt: In den mit „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 1“ und „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 2“ gekennzeichneten Baufeldern sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass an den nach Norden gelegenen Fassaden (zum Gewerbegebiet hin) keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume angeordnet werden.

Ausnahmsweise dürfen schutzwürdige Aufenthaltsräume im Dachgeschoss an der Nordfassade liegen, sofern sie offenbare Fenster auch auf der Südseite aufweisen oder der Luftaustausch durch mechanischen Lüftungseinrichtungen geregelt ist, die nicht an der Nordfassade liegen; die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern.

Schutzwürdige Aufenthaltsräume an der Westfassade im Baufeld „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 1“ bzw. an der Ostfassade im Baufeld „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 2“ müssen offenbare Fenster auch auf der Südseite aufweisen, sofern der Luftaustausch nicht durch me-



chanischen Lüftungseinrichtungen geregelt ist; die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern.

Terrassen und Gartenbereiche sind nach Süden zu orientieren.  
Die Gebäude sind als geschlossene Front mit einer Mindesthöhe von 9,00 m herzustellen.

Im WA 6, 8 und 9 sind im Baufeld „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 3“ Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume zur Mochenwanger Straße hin mit mechanischen Lüftungseinrichtungen zu kombinieren; die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern. Die Vorkehrungen werden ebenso für den südlichen Teilbereich von WA 1 im Bereich der Straßenkreuzung Mochenwanger Straße / Bainfurter bzw. Bahnhofstraße empfohlen.

Im WA 7 und 9 sind im Baufeld „Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz 4“ Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume zum nördlichen Gewerbegebiet hin – im WA 7 an der West- und Nordfassade und im WA 9 an der Nord und Ostfassade – mit mechanischen Lüftungseinrichtungen zu kombinieren; die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern.

### **1.13.2 Schallschutzwand**

Im GEE ist auf der im Plan festgesetzten Fläche eine Lärmschutzanlage von mindestens 2,5 m Höhe mit einem bewerteten Schalldämmmaß der Konstruktion  $R'w \geq 25$  dB herzustellen. Die Lärmschutzanlage kann auch als Gebäudeaußenwand oder begrünter Erdwall ausgeführt werden, sofern die Maßnahmen den im Gutachten zugrunde gelegten Maßgaben entsprechen.

Der Höhe der Lärmschutzanlage ergibt sich aus der Differenz zweier Punkte. Der untere Punkt ist die mittlere Höhe der Oberkante des Belags der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Flurstücksgrenze auf Länge der Anlage. Der obere Punkt ist die Höhe des oberen Abschlusses der Anlage.

Im GEE 1 ist der im Gutachten der ITA beschriebene Lückenschluss zwischen Attika und Tankstellendach gemäß den dort beschriebenen Maßgaben herzustellen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **2.1 Stellplätze und Garagen; §§ 37 und 74 (2) 2. LBO**

Für Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind zwei Pkw-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

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

#### **2.2.1 Außenwandflächen**

Vorgeschrieben sind Putzfassaden oder Holzfassaden. Andere Verkleidungen für Gebäudeteile sind zulässig, sofern diese Flächen der Hauptfassadenfläche deutlich untergeordnet sind oder nicht an den öffentlichen Raum grenzen. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Im WA 3 und 4 sind nur Putzfassaden in heller Tönung zulässig.

#### **2.2.2 Dächer**

##### **2.2.2.1 Dachform und Dachneigung**

gemäß Planeintrag

Bei Ausführung einer geschlossenen Bauweise ist bei festgesetztem Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung zwingend das arithmetische Mittel zu wählen, sofern nicht eine gleiche Dachneigung der angrenzenden Nachbarbebauung – bei Hausgruppen der gesamten Gruppe – vorhanden oder bei Herstellung gesichert ist.

Im WA 2 sind in Flächen mit der Festsetzung „Einzelhäuser“ nur Pult- und Flachdächer zugelassen mit einer Dachneigung bis 30°.

##### **2.2.2.2 Firstrichtung**

gemäß Planeintrag

Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden, deren Firstrichtung um 90° gedreht ist,



oder andere geneigte Dachformen, sofern sie parallel zur Firstrichtung hin eine waagrecht verlaufende Traufe haben.

### **2.2.2.3 Dachgestaltung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu decken. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zugelassen, sofern sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> vollflächig und dauerhaft mit einer einheimischen Vegetation extensiv zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden.

### **2.2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Gauben, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 0,4 der ausgeführten Gebäudelänge betragen.

Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand gehalten werden, die mit zwei Reihen Ziegel gedeckt sind.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist in der Farbe der Fassade (z.B. mit Faserzement oder in Putz) oder in Glas auszuführen.

Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig bis max. 1/3 der ausgeführten Satteldachlänge.

Im WA 2 sind in Flächen mit der Festsetzung „Einzelhäuser“ keine Dachaufbauten zulässig.

Im GEe sind Aufbauten zur Raumbelichtung und für betriebstechnisch erforderliche Anlagen zugelassen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf damit um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Einzelgröße der Aufbauten darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **2.2.3 Abfallbehälter**

Sind Standplätze von beweglichen Abfallbehältern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichem Sichtschutz abgeschirmt werden.

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

### **2.3.1 Werbeanlagen**

Im WA sind Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung an Gebäudewänden unterhalb der ausgeführten Brüstungshöhe des 1.OG bis zu einer Fläche von 1 m<sup>2</sup> zugelassen. Lichtwerbung ist unzulässig.

Im GEe sind Werbeanlagen als Eigenwerbung zugelassen an den Gebäudewänden (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe) sowie als freistehende Anlagen, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zugelassen; Laseranlagen (sog. "Himmelsstrahler") sind nicht zugelassen.

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

### **2.3.2 Automaten**

Automaten dürfen nur an Außenfassaden in geringem Umfang angebracht werden, sofern eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist. Frei aufgestellte Automaten bedürfen der Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.



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

### **2.4.1 Einfriedigungen**

Im WA sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder begrünte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedigungen, die sich geschlossen darstellen (z.B. Mauern oder Bretterschalungen) und Sockelmauern für Zaunanlagen sind nicht zugelassen.

Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen.

Im GEe sind Einfriedigungen als Drahtzaun (auch eingepflanzt) zugelassen; entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. 2,0 m hoch. Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen.

### **2.4.2 Stützmauern**

Stützmauern sind als Trockenmauern oder Gabionen auszuführen.

### **2.4.3 Sichtschutzwände**

sind nur im Anschluss an Gebäude zugelassen. Die Höhe darf 1,8 m und die Länge 3,0 m nicht überschreiten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

### **2.4.4 Stellplätze und Zufahrten von Garagen**

sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Öko-/Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Gemeinschaftsgaragen.

### **2.4.5 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke**

Alle nichtüberbauten Flächen sind, sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind, als Grünflächen mit Sträuchern anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

### **2.4.6 Außenbeleuchtung**

Im GEe ist die Beleuchtung der Hofflächen so zu gestalten, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

## **2.5 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO**

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

### **2.5.1 Mobilfunkanlagen**

Im WA sind Mobilfunkanlagen nicht zugelassen.

Im GEe sind Mobilfunkanlagen ausnahmsweise zugelassen.

## **2.6 Niederspannungsleitungen; § 74 (1) 5. LBO**

sind zu verkabeln, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Bodenschutz**

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. Geländeauffüllungen sind mit dem anfallenden Erdaushub vorzunehmen.

Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

### **3.2 Gewässerschutz**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.



Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

### **3.3 Denkmalschutz; § 20 DSchG**

Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **3.4 Artenschutz**

Bei Bauarbeiten und Baumfällungen sind die Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist gemäß § 44 (1) 1. BNatSchG verboten,

1. „wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
2. „wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“;
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
4. die Standorte von wildlebenden „Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören“.

Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

### **3.5 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 den seit 05.03.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baienfurter Ösch“ und den seit 11.02.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Baienfurter Ösch, „Änderung“ sowie den 03.10.1961 rechtskräftigen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Äußere Halde“. Der strategische Bebauungsplan „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“ bleibt hiervon unberührt.

## **4 Anhang**

Begründung vom 11.07.2011 mit den Anlagen

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Büro Sieber, vom 07.10.2010
- Orientierende Untersuchung der Gleisanlage, Fa. Berghof, vom 13.07.2010
- Artenschutzbezogene Bewertung der Fledermäuse, einschließlich Baumbestand und Avifauna, Fachberater Artenschutz Ramos, vom 02.11.2010
- Untersuchung wegen „fledermaustypischer Geruch“ Bretterverschlag Dachboden Südteil, Fachberater Artenschutz Ramos, vom 30.11.2010
- Untersuchung Baumbestand auf Höhlen/Nester, Fachberater Artenschutz Ramos, vom 15.12.2010
- Erläuterungsbericht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens vom 07.10.2010, Umweltschutzstelle Weingarten, vom 21.04.2011
- Schallschutzgutachten, Büro ITA, vom April 2011