



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Welte-Nord, Änderung Bereich Weltehof“

Lageplan im M 1:1000 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 02.12.2019
Vorentwurf: 27.09.2019
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften | am 15.07.2019 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 32 | am 27.09.2019 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | vom 30.09.2019
bis 15.10.2019 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB | vom 30.09.2019
bis 30.10.2019 |
| 5. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften | am 16.12.2019 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 44 | am 20.12.2019 |
| 7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | vom 30.12.2019
bis 31.01.2020 |
| 8. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO | am 17.02.2020 |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 17.02.2020 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 19.02.2020

D.S.

gez. M. Ewald
(Oberbürgermeister)

9. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 4 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 28.02.2020

Weingarten, den 28.02.2020

Stadtplanung und
Bauordnung

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Beglaubigung

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

Weingarten, den 28.02.2020

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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 617),
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),
jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung, eingesehen werden.

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne:

- „Gewerbegebiet Welte-Nord“, rechtskräftig seit 08.07.1994
- „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“, rechtskräftig seit 11.06.2010

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 02.12.2019 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 (GE); § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zugelassene Nutzungen

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Tankstellen

Im GE 2 können ausnahmsweise zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.1.3 Ausgeschlossene Nutzungen

Ausgeschlossen sind

1. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment entsprechend der Sortimentsliste Weingarten (s. Anlage); ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden,
2. Vergnügungsstätten,
3. Bordelle.



1.1.1.4 Immissionsschutz

Zulässig sind Nutzungen und der Betrieb von Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiet	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
GE 1	58	44
GE 2	58	44
GE 3	55	40
GE 4	54	38
GE 5	53	38
GE 6	52	37
GE 7	55	38
GE 8	55	40
GE 9	55	40

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Folgende Immissionsorte sind zu berücksichtigen: Flurstücke 884/2, 884/3, 884/4, 893/1, 893/3, 893/4, 893/9, 1850/1, 1852/3.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

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.

Befestigte Flächen mit begrünten Oberflächen, die keine Dachflächen darstellen und gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.3.3 hergestellt sind (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen), sowie Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

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

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) bemisst sich an der obersten Kante des höchsten Bauteiles.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der HBA durch Absturzsicherungen um bis zu 1,5 m oder durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 3,0 m zugelassen werden, sofern sie nicht 20 % der darunterliegenden Dachfläche überschreiten.

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

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

1.4 Verkehrsflächen; § 9 (1) 11. BauGB

1.4.1 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Pro Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 8,0 m pro Straßenanschluss zugelassen. Ausnahmen können für Grundstücke gemacht werden, die eine Seitenlänge von mehr als 50 m entlang der betreffenden öffentlichen Straße besitzen.



1.5 Grünflächen; § 9 (1) 15 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind zu begrünen, naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Die Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen zur Sammlung, Behandlung und Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser,
- Einfriedungen,
- Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer,
- Zufahrten für Rettungsfahrzeuge mit begrünter Oberfläche,
- Geh- und Radwege (in öffentlicher Grünfläche entlang der Niederbieger Straße).

Die öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Niederbieger Straße und entlang der Gemarkungsgrenze sind als extensiv genutzte blütenreiche Wiese zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt 31 standortgerechte, einheimische Bäume (3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Empfohlen sind Arten der Pflanzenliste I (s. Ziff. 3.5). Die Fläche des Leitungsrechts muss von tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher freigehalten werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Gemarkungsgrenze ist begleitend zur Baumreihe als zusätzliche Abschirmung zum Gewerbegebiet eine einreihige Hecke (2x verpflanzt, Größe 0,6 - 1,0 m) mit einem Pflanzenabstand von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Empfohlen sind Arten der Pflanzenliste II (s. Ziff. 3.5).

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

Die FNL-Fläche ist als Streuobstwiese zu erhalten und durch Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen zu entwickeln.

Zum dauerhaften Erhalt und zur Verjüngung der Streuobstwiese als Lebensraum für geschützte Tiere sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erst- und Folgepflege der Altbäume,
- Erhalt abgehender Bäume als stehendes und liegendes Totholz,
- Aufschichten von 2 Totholzhaufen aus den gerodeten Höhlenbäumen,
- Verjüngung der Obstwiese durch Neupflanzungen (rd. 7 Stk), Verbißschutz, fachgerechte Befestigung, jährlicher Erziehungsschnitt der Jungbäume,
- Erhalt und Ergänzungspflanzungen der randlichen Hecken,
- Rückbau des querenden Erschließungsweges zum Weltehof,
- Entwicklung einer artenreichen Wiese.

1.6.1 Pflanzgebotsfläche

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 1 (Pfg 1) sind mehrreihige Hecken mit einem Pflanzenabstand in der Reihe von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1 m aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern (2x verpflanzt, Größe 0,6 - 1,0 m) und Bäume (3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Empfohlen sind Arten der Pflanzenliste I und II (s. Ziff. 3.5). Bestandsgehölze sind zu erhalten und auf die Zahl der zu pflanzenden Sträucher und Bäume anzurechnen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 2 (Pfg 2) sind auf 50% der Flächen Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (2x verpflanzt, Größe 0,6-1,0 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Empfohlen sind Arten der Pflanzenliste II (s. Ziff. 3.5). Eine Anpflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) ist nicht zulässig. Die verbleibenden Flächen sind mit Ausnahme möglicher Grundstückszufahrten/ -ausfahrten zu begrünen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche 2 ist pro Grundstück eine Grundstückszufahrt / -ausfahrt in einer Breite von max. 8 m zugelassen.



1.6.2 Pflanzbindung Einzelbäume und Gehölze sowie Baumschutz

Im GE2 sind die festgesetzten Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

1.6.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Größe von 10 m² vollflächig mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Auf maximal 50% der Flächen kann als Ausnahme von der Begrünung abgesehen werden, wenn auf den betreffenden Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ohne Aufständigung errichtet werden.

Ausnahmsweise kann bei Sheddächern auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern ein zusätzlicher gleichwertiger ökologischer Ausgleich nachgewiesen wird.

1.6.4 Beleuchtung

Für die Beleuchtung des Außengeländes wird folgendes festgesetzt:

- Verwendung insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern (NAV Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner oder gleich 3.000 K, warmweißes Licht).
- Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.
- Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden oder durch Bepflanzung zu minimieren.
- Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- Eine nächtliche Abstrahlung in den Streuobstbestand (private Grünfläche) ist zu vermeiden.
- Die Oberflächenhelligkeit von selbstleuchtenden oder angestrahlten Werbeanlagen darf 25 Lux nicht überschreiten.

1.6.5 Photovoltaikanlagen

Bei Photovoltaik-Anlagen sind reflexionsarme Photovoltaik-Elemente zu verwenden. Die Solarmodule müssen weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren, je Solarseite 3 % (z.B. Verwendung von beschichteten oder getönten Glaselementen mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad, entspiegelte und monokristalline Elemente oder Module mit strukturierter oder bemusteter Oberfläche wie deutliche Kreuzmuster oder Elemente aus mattem Strukturglas).

1.6.6 Vogelschutzverglasung

Großflächige, zu den Grünflächen orientierte Glasflächen sind mit spiegelungsarmen Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15 %), und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (z.B. mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen „Vogelschutzglas“) zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten.

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

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

1.8 Bedingte Festsetzung; § 9 (2) BauGB

Innerhalb der im Lageplan dargestellten Fläche ABCDA sind Nutzungsänderungen, Abriss oder Veränderungen am Bestandsgebäude, welche die Lebensstätten der dort vorkommenden Rauchschnalbe beschädigen oder zerstören, unzulässig, solange keine geeigneten CEF-Maßnahmen (funktionserhaltende Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang) für die Rauchschnalben durchgeführt wurden, diese dauerhaft gesichert sind und deren Wirksamkeit von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt wurden.

Die aufschiebende Bedingung entfällt, wenn hinsichtlich dieses artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG erteilt wurde.



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 Fassade

Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende flächige Oberflächen sind nicht zulässig.

Fenster- bzw. öffnungslose Außenwandflächen sowie sonstige Wände, die größer als 100 m² sind, sind mit geeigneter Vegetation und gegebenenfalls erforderlichen Wuchshilfen zu begrünen. Ausnahmen können bei Glasfassaden zugelassen werden, sofern keine Gefahr für den Vogelschlag besteht.

2.1.2 Dächer

2.1.2.1 Dachgestaltung

Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

2.1.2.2 Dachneigung

S. Planeintrag; Ausnahmsweise können bei Sheddächern Dachneigungen über 15° zugelassen werden.

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

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude müssen unterhalb der ausgeführten Traufhöhe angebracht werden.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bis zu einer Höhe von max. 8,0 m.

Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zulässig und dürfen nicht die Gehölzbestände anstrahlen; Laseranlagen (sog. „Himmelsstrahler“) sind nicht zulässig.

2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur als Hecken oder eingegrünte Drahtzäune oder eingegrünte Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Draht- und Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite der Gebäude 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).

Sockelmauern für Zaunanlagen dürfen nicht errichtet werden.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Drainpflaster) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen; versickerungsfähiges Steinzeug mit weniger als 2 cm Split- oder Rasenfugen erfüllen diese Regelung nicht.

2.3.3 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 Schotterrassen). Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemisch wirksamer Aufbaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig.

2.3.4 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 Zierpflanzen) entsprechen dieser Regelung nicht.



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. Es wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sowie ein Bodenschutzplan zu erstellen.

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

3.2 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

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.

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

Versickerungsmulden, einschließlich der dazugehörigen Böschungflächen, 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. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen. Auf Gewerbeflächen kann je nach vorgesehener Nutzung eine Vorreinigung / Filtration des zu versickern- den Niederschlagswasser erforderlich werden. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.

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



3.4 Luftreinhaltung

3.4.1 Brennstoffe

Feuerstätten müssen den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnungen 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

Pflanzenliste I - Bäume -

Pflanzenqualität: mindestens H 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch in Sorten)
Alnus ‚Spaethii‘	Erle ‚Spaethii‘
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch in Sorten)
Fagus sylvatica	Rotbuche (auch in Sorten, z.B. ‚Dawyck‘ – Säulenform)
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche (auch i. S. ‚Plena‘)
Prunus padus	Traubenkirsche (auch i. S. ‚Schloss Tiefurt‘ – gerader Leittrieb)
Quercus robur	Stieleiche (auch i. S., z.B. ‚Fastigiata‘ - Säulenform)
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

sowie Obsthochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) in regionaltypischen Sorten

Pflanzenliste II - Sträucher-

Pflanzenqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen den Reihen 1,0 m.

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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. Die festgesetzten Grünflächen, Pflanzgebotsflächen und die FNL-Fläche sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu pflanzen.



Die innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbäume, Sträucher, Streuobstbestand) sowie die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und während der gesamten Bauzeit gemäß den Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baumpflege sicher vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen (z.B. durch stabile Bauzäune). Die Lagerung von Baumaterialien, das Abstellen von Baufahrzeugen, Versiegelungen, Wege oder Abgrabungen im Trauf- und Wurzelbereich sind nicht zulässig. Mit Kränen, Baggern und ähnlichen großen oder ausgreifenden Arbeitsgeräten ist von den äußeren Enden der Baumkronen ein ausreichender Abstand einzuhalten, um die Baumkronen sicher vor Beschädigung zu schützen. Die fachgerechte Ausführung der Baumenschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten wird im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüft

3.5.2 Entwicklung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Pflege und Verjüngungsmaßnahmen der Streuobstwiese beinhalten neben den in der Festsetzung Nr. 1.6 genannten Maßnahmen insbesondere eine fachgerechte Erst- und Folgepflege der Altbäume und die Entwicklung einer artenreichen Wiese durch eine 2-schürige Mahd.

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

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

3.6.1 CEF-Maßnahmen für die Rauchschnalbe

Die CEF-Maßnahmen beinhalten die Herstellung und dauerhafte Sicherung geeigneter Brutstätten für die lokale Rauchschnalbenpopulation. Die Wirksamkeit der Maßnahmen sind von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.

Für den Fall, dass wirksame CEF-Maßnahmen nachweislich nicht möglich sind oder umgesetzte CEF-Maßnahmen nicht wirksam sind, kann bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG gestellt werden. Die Ausnahmevoraussetzungen sind grundsätzlich gegeben, sind im Einzelnen jedoch darzustellen. Ggf. sind weitere FCS-Maßnahmen (kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Rauchschnalbenpopulation) durchzuführen und der Erfolg über ein Monitoring zu dokumentieren.

3.6.2 Abbruchs- oder Rodungsarbeiten

Unter Umständen erforderliche Abbruch von Gebäuden oder Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartiersnutzungszeit der Fledermäuse. Rodungen dürfen nicht vorsorglich, sondern erst bei Vorliegen konkreter Bebauungsabsichten durchgeführt werden. Zu rodende, mulmhöhlenreiche, absterbende oder abgestorbene Stämme der Höhlenbäume sind in Form von Totholzhäufen in der zu erhaltenden Streuobstwiese aufzuschichten. 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.

3.6.3 Schutzmaßnahmen für Kleintiere

Zum Schutz von Kleintieren sind Einrichtungen für die Entwässerung, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. 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. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass diese in Bodennähe durch Kleintiere (wie Igel) durchquert werden können (z.B. Drahtgeflechtzäune mit entsprechenden Gitterabständen in Bodennähe, Zäune mit einem Bodenabstand von ca. 15 cm).

3.6.4 Fensterfronten

Zur Minderung von Vogelschlag sollten grundsätzlich großflächig spiegelnde Glasscheiben an Fassaden von Gebäuden vermieden werden. Bei Gebäuden mit Fassaden, die zu den Grünflächen hin exponiert sind, sind entsprechend der Festsetzung Nr. 1.6.6 festgesetzte Glasscheiben („Vogelschutzglas“) zu verwenden.

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).



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 Vogel-schlag erhöhen.

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

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

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

3.8 Energieeinsparung

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

4 Anlagen

4.1 Sortimentsliste

Sortimentsliste der Stadt Weingarten aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Weingarten vom 12.05.2016; Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 30.05.2016

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)

4.2 Begründung mit Umweltbericht

Begründung mit Datum vom 07.02.2020 einschließlich Umweltbericht, Büro 365° freiraum + umwelt, mit Datum vom 02.12.2019