

Textteil – 3. Fertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
BP 168 „Burachstraße 20“





Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
BP 168 „Burachstraße 20“

3. Fertigung
621.49/168

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 28.09.2023 (Zeichnerischer Teil und Textteil)

Bearbeitung: S. Geerds

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

gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Einleitungsbeschluss, Billigung der Entwürfe und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB | am 24.04.2023 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung von Einleitungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 14/2023 | am 05.05.2023 |
| 3. Erneute öffentlich Bekanntmachung von Einleitungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 16/2023 | am 19.05.2023 |
| 4. Informationsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung am | am 23.05.2023 |
| 5. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB | vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 |
| 6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | vom 15.05.2023 bis 23.06.2023 |
| 7. Abwägung und Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO | am 05.02.2024 |

Ausfertigung

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 05.02.2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 22.02.2024

D.S.

gez. C. Moll
(Oberbürgermeister)

-
8. Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 06/2024: Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 23.02.2024

Weingarten, den 23.02.2024

Stadtplanung und
Bauordnung

gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)

Beglaubigung

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

Weingarten, den 23.02.2024

D.S.

Fachbereich 4
Planen und Bauen

gez. J. Herbst
(Fachbereichsleiter)



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416),
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

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

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

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan:

- Ortsbauplan „Stadtösch und Burachgelände“, genehmigt am 31.05.1941

In Ergänzung zur Darstellung im zeichnerischen Teil vom 28.09.2023 wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burachstraße 20“ werden als Art der baulichen Nutzung „Service-Wohnen, Tagespflege und Sozialstation“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Service-Wohnen mit den dazugehörigen Nutzungen, Dienstleistungen und Angeboten
- Tagespflegeeinrichtung mit den dazugehörigen Nutzungen, Dienstleistungen und Angeboten
- Sozialstation zur externen Versorgung seniorer, hilfe- und pflegebedürftiger Menschen mit den dazugehörigen Nutzungen, Dienstleistungen und Angeboten
- zugehörige Nebenräume und Nebenanlagen sowie Anlieferungsbereiche
- interne Erschließungsstraßen und -wege sowie Zufahrten
- Kfz-/Fahrradabstellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burachstraße 20“ (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Burachstraße 20“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

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

- Grundfläche (GR) als Höchstmaß



- Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (I, III und IV) als Höchstmaß
- Höhen baulicher Anlagen:
Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN) als Höchstmaß

1.3.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche; § 19 BauNVO

- 1.3.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.3.1.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen interner Erschließungsstraßen und -wege, Anlieferungsbereiche sowie der in § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Maßgebend für die anrechenbare Fläche der GRZ ist die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.3.1.3 Terrassen sind – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. und (3) BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

- 1.3.2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung.
- 1.3.2.2 Für den Dachüberstand (Planeinschrieb „DÜ“) des bestehenden Pflegeheimes wird keine maximale Gebäudehöhe vorgegeben.
- 1.3.2.3 Eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie Antennen um maximal 1,5 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche ist zulässig.
- 1.3.2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,5 m ist zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche; § 23 BauNVO

- 1.4.1.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.1.2 Terrassen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

- 1.5.1.1 Oberirdische Garagen und oberirdische, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5.1.2 Oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.
- 1.5.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, unterirdische Fahrradstellplätze, Keller etc.) sind innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 näher bestimmten, mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.
- 1.5.1.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradabstellplätze – auch überdacht oder als Schuppen etc. – sind innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 näher bestimmten, mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.



1.5.2 Nebenanlagen

- 1.5.2.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Plangebietes – außer in den im zeichnerischen Teil festgesetzten und in den Ziffern 1.9.1 und 1.9.2.1 näher bestimmten, mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen – zulässig.

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

1.6.1 Materialien für befestigte Flächen, Dächer und Außenbeleuchtung

- 1.6.1.1 Wege, Stellplatzflächen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden (bspw. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.). Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist nicht zulässig.
- 1.6.1.2 Die Flachdächer (FD) der Haupt- und Nebengebäude sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt nicht für die als Dachterrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen, welche aus den genannten 80 % herausgenommen sind. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
- 1.6.1.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bspw. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, sind im Mittel mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Substrathöhen exemplarisch über Schnitte darzustellen.
- 1.6.1.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen werden kann.

Hinweis

Alternativ können beschichtetes Zink oder Edelstahl und Kunststoffteile verwendet werden.

- 1.6.1.5 Baumaterialien zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Dachabdichtung dürfen keine grundwasserschädlichen Substanzen ausscheiden.
- 1.6.1.6 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Die Leuchten sind zudem staubdicht (IP Schutzklasse 6) und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass kein Licht in die Horizontale und den oberen Halbraum abgestrahlt wird.
- 1.6.1.7 Tote Einfriedungen wie bspw. Zäune, Gitter etc. sind mit mindestens 10 cm Bodenabstand herzustellen. Ergänzend wird auf Ziffer 2.3.3 verwiesen.



1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; § 9 (1) 21. BauGB

Entsprechend Planeintrag ist die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträgerin TWS Netz GmbH zu belasten.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; § 9 (1) 24. BauGB

1.8.1 Besondere Vorkehrungen für den verkehrlichen Schallschutz

1.8.1.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den in Abb. 1 orange gekennzeichneten Fassaden(teilen) einschließlich der Fenster, Türen, Dächer, Rollladenkästen, Lüftungsanlagen etc. entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ auszubilden.

Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren für die schutzbedürftigen Räume an den Abb. 1 orange gekennzeichneten Bereichen gelegenen Fassaden(teilen) zu erbringen.

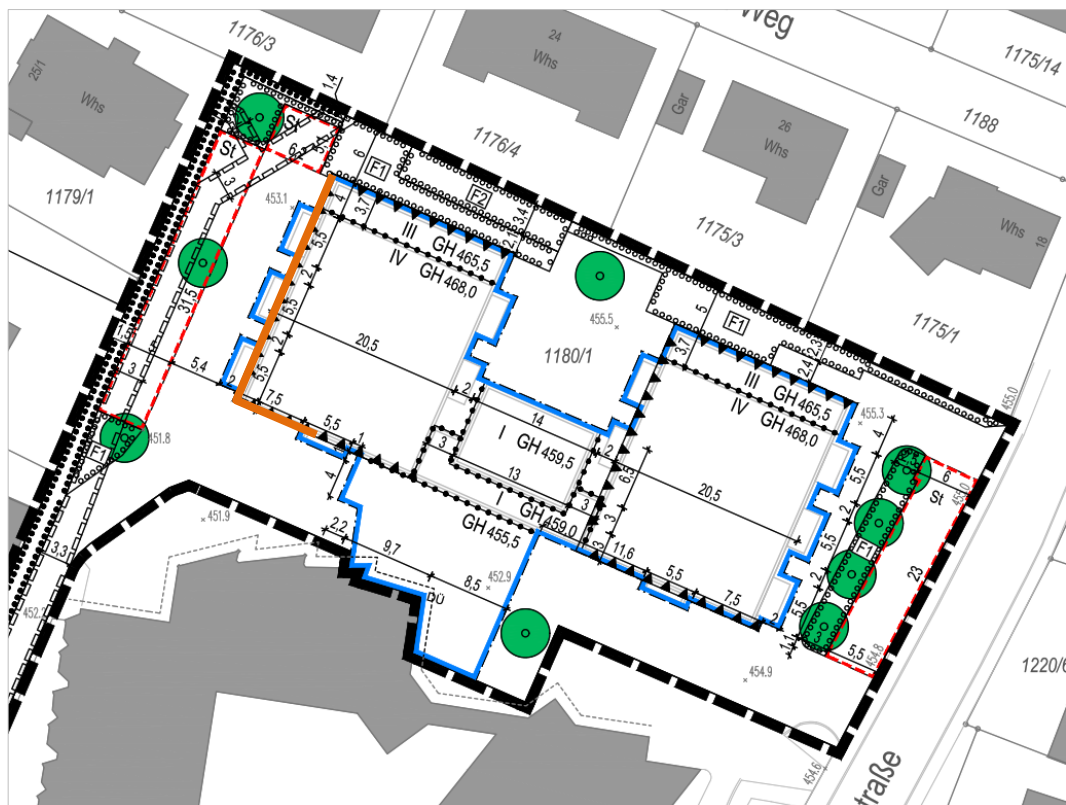


Abb. 1 Bereiche mit Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach DIN 4109 ausgebildet werden müssen



Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

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

Mit:

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018-01, 4.4.5

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Abb. 2 dargestellt.

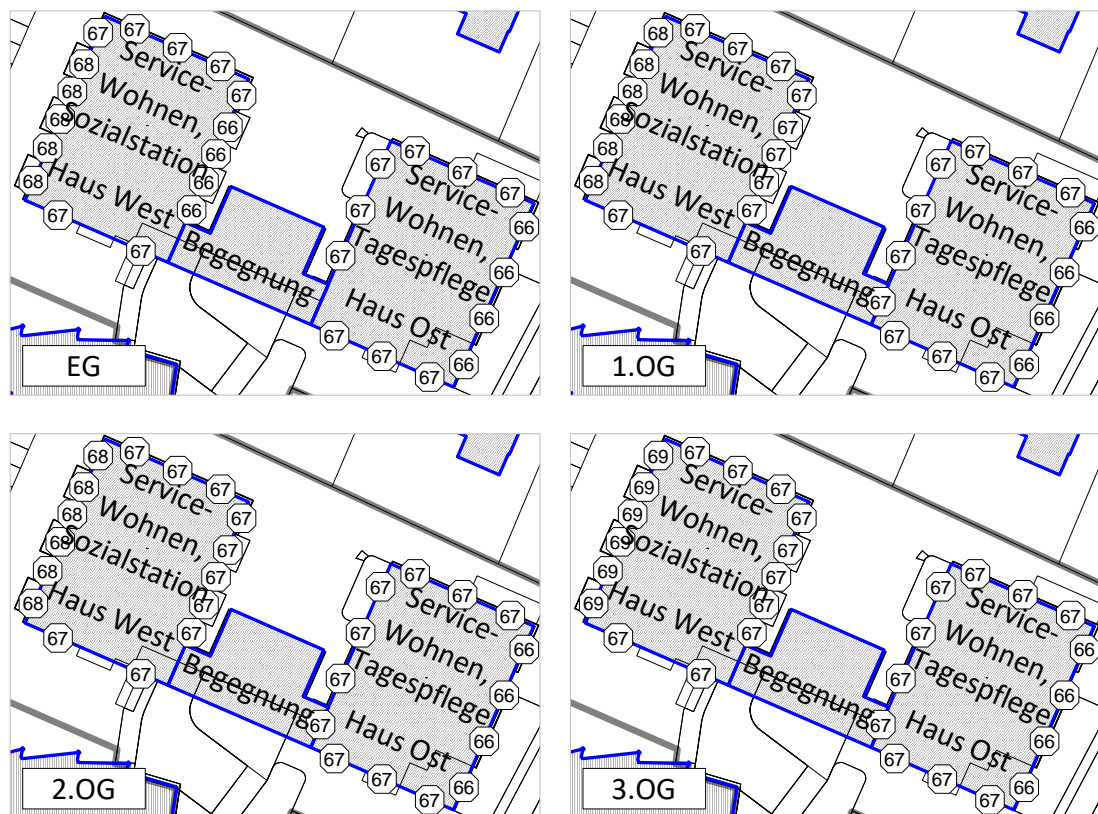


Abb. 2 maßgebliche Außenlärmpegel

1.8.1.2 Belüftung von Schlafräumen oder sonstigen Aufenthaltsräumen

An den in Abb. 3 rot gekennzeichneten Fassaden(teilen) sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

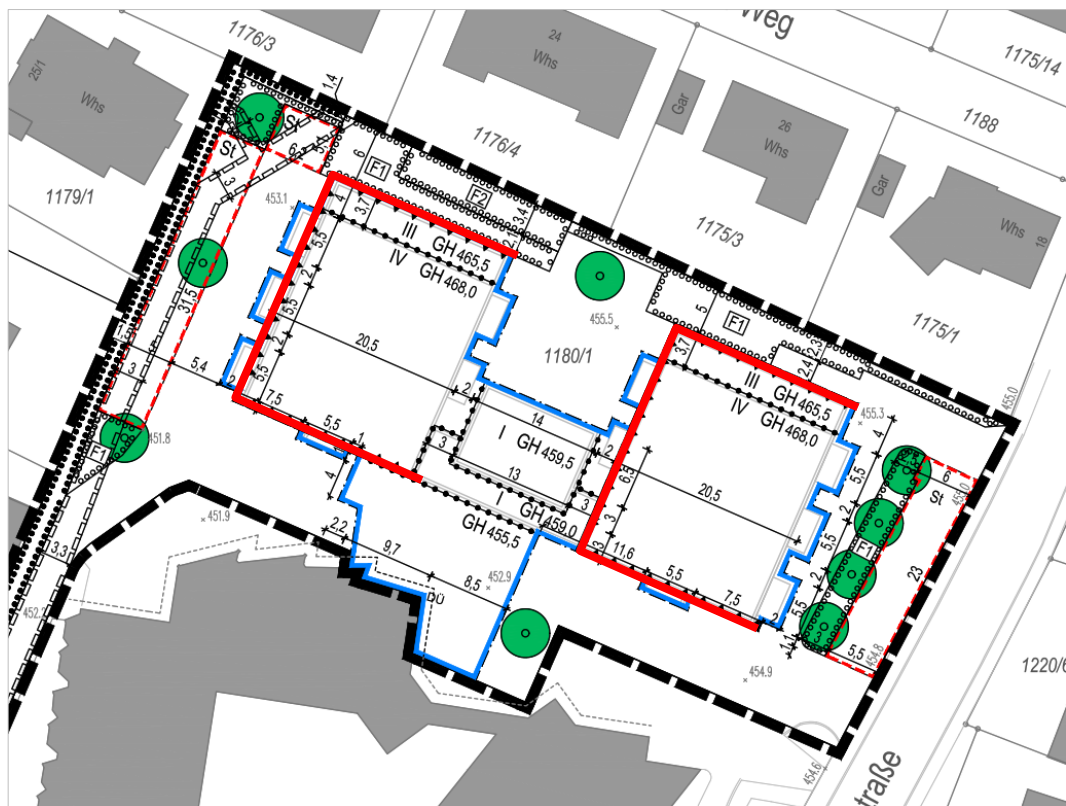


Abb. 3 Bereiche mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

1.8.1.3 Reduktion der Schallschutzanforderungen

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

Hinweise

- Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens zu erbringen.
- Die genannten DIN-Normen werden bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Raumordnung, zur Einsicht bereitgehalten.



- 1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; § 9 (1) 25. BauGB
- 1.9.1 Pflanzgebot; § 9 (1) 25a. BauGB
- 1.9.1.1 Die im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Flächen sind als Rasen, Blumen- und Kräuterrasen oder Beetfläche mit Sträuchern, Stauden und Gräsern gemäß der Pflanzliste in Anhang I herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.9.1.2 Die im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen, Heister/Solitär 175-200, mindestens 3-mal verpflanzt, gemäß der Pflanzliste in Anhang I zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.9.1.3 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Diese sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen um bis zu 1,0 m abgewichen werden, wenn Zufahrten sowie Zuwegungen, Leitungsführung, und dergleichen dies erfordern. Verpflanzt werden Bäume gemäß der Pflanzliste in Anhang I, Stammumfang mindestens 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen.
- 1.9.2 Pflanzerschutz; § 9 (1) 25b. BauGB
- 1.9.2.1 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, zu schützen und bei Abgang gemäß der Pflanzenliste in Anhang I nachzupflanzen.
- 1.9.2.2 Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.



- 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO**
- 2.1.1 Dächer und Dachaufbauten / Wandverkleidungen**
- 2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich als Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- 2.1.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen sind nicht zulässig.
- 2.1.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen; auf die Überschreitungsregelung in Ziffer 1.3.2.4 wird verwiesen. Sie sind um das Maß vom Hausgrund (Attika) abzurücken, welches der Höhe der Anlagen entspricht.
- 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen; § 74 (1) 2. und 11 (3) LBO**
- 2.2.1 Werbeanlagen**
- 2.2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung und Hinweisschilder zur Orientierung zulässig.
- 2.2.1.2 Werbeanlagen an Gebäudewänden sind jeweils ab dem 1. Obergeschoss der Süd- oder Ostfasaden zulässig. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von maximal 2,0 m² aufweisen.
- 2.2.1.3 Eine freistehende Werbeanlage wie ein Pylon ist innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Größe von insgesamt maximal 3,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) zulässig. Die Werbeanlage kann in gleicher Höhe und Größe auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und die Durchführung der Pflanzgebote nicht behindern.
- 2.2.1.4 Maximal zwei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m können innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und die Durchführung der Pflanzgebote nicht verhindern.
- 2.2.1.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.
- 2.2.1.6 Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen, dabei gilt: es sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig.
- 2.2.2 Hinweisschilder**
- 2.2.2.1 Hinweisschilder an Gebäudewänden mit Angaben zur Nutzung, zu Öffnungszeiten etc. sind im Eingangsbereich der Erdgeschosszone des jeweiligen Gebäude(teils) zulässig, in dem diese Nutzung stattfindet. Die Hinweisschilder dürfen eine Länge von maximal 1,0 m und eine Einzelgröße von maximal 1,0 m² nicht überschreiten.
- 2.2.2.2 Freistehende Hinweisschilder sind innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Höhe von maximal 1,2 m und einer Breite von maximal 1,0 m zulässig. Freistehende Hinweisschilder können in gleicher Höhe und Breite auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m einhalten und die Durchführung der Pflanzgebote nicht behindern.
- 2.2.3 Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweisschildern**
- 2.2.3.1 Leuchtreklamen sowie die An- und Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweisschildern ist nur in blendfreier Ausführung zulässig. Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.



2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

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

2.3.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Oberirdische, dauerhaft genutzte Abstellflächen und Abfallplätze sind einzuhausen und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abzuschirmen sowie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3.3 Einfriedungen

2.3.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken oder eingegrünte Drahtzäune oder eingegrünte Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 25 cm abrücken. Draht- und Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite zum Gebäude hin errichtet werden oder mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrücken.

2.3.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist im Plangebiet nicht zulässig.

2.3.3.3 Für lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) sind die Arten gemäß der in der Pflanzenliste in Anhang I zu verwendenden Sträucher zu verwenden. Thujen sind nicht zulässig.

2.3.3.4 Geschlossene, tote Einfriedungen (Mauern, Gabionen oder Bretterschalungen etc.) sind nicht zulässig.

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

Hinweis

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

2.3.4 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind zulässig, müssen aber einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einhalten. Die Länge darf 3,0 m und die Höhe 1,8 m nicht überschreiten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.4 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

2.4.1.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage, Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren; auf die Überschreitungsregelung in Ziffer 1.3.2.3 wird verwiesen. Die Anbringung von Antennen aller Art an der Außenfassade nicht zulässig. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

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

2.5 Niederspannungsfreileitungen; § 74 (1) 5. LBO

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



3 Nachrichtliche Übernahme

Altlasten

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro HPC, Ravensburg, konnten für einige Proben in verschiedenen Bereichen Bodenbelastungen der Qualitätsstufen Z0 IIIA (VwV Boden) nachgewiesen werden.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen etc.) und Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten etc.) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

4.2 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).

4.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Beckensedimenten. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



4.4 Luftreinhaltung

4.4.1 Brennstoffe

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

4.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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

4.5 Pflanzhinweise

Von Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Wurzeln erforderlich. Die aktuelle Lage der Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger einzuholen. Bei Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

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

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

4.6.1 Rodungsarbeiten

Unter Umständen erforderliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres durchzuführen außerhalb der Brutzeit der Vögel. Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten (Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen etc.) 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

4.6.2 Abrissarbeiten

Der Abriss oder die Versiegelung der schadhafte n Fassadenteile (potentielle Fledermausquartiere oder Bruthöhlen von Vögeln) dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen. Davor und danach muss eine Überprüfung auf Fledermausvorkommen stattfinden.

4.6.3 Schutzmaßnahmen für Kleintiere

Zum Schutz von Kleintieren sind Einrichtungen für die Entwässerung, Retention-/ Versickerungsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen etc. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

4.6.4 Fensterfronten / Vogelschlag

Im Plangebiet ist bei Glasflächen, die Gebäude oder Gebäudeteile durchsichtig erscheinen lassen, von einem erhöhten Tötungsrisiko durch Vogelschlag auszugehen. Minimierungsmaßnahmen zur Erfüllung der §§ 39 und 44 des BNatSchG sind zwingend vorzusehen. Daher sollten folgende in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Vogelwarte Sempach genannten Maßnahmen umgesetzt werden:

- Für die Fensterfronten ist ausschließlich Glas mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % zu verwenden.
- Für Fenster mit einer ungeteilten Glasfläche von mehr als 2,5 m² und Glasfassaden sind zusätzlich Maßnahmen vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

Alternative Maßnahmen mit nachweislich gleichwertiger Wirkung können ebenfalls Anwendung finden.



4.6.5 Photovoltaikanlagen

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

4.7 Niederschlagswasser

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

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

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

4.8 Verkehrssicherheit

An der Ausfahrt in die Moosbruggerstraße ist dauerhaft eine Ausfahrtsicht analog der RAS06 zu gewährleisten.

4.9 Energieeinsparung

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

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

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



5 Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) vom 26.09.2023, GMS Architekten, Isny mit Freiflächengestaltungsplan vom 26.09.2023, bs LandschaftsArchitekten, Lindenberg im Allgäu
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den textlichen Festsetzungen und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 28.09.2023
- Umweltbeitrag vom 16.03.2023, Matthias Kiechle, Pfronten mit artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung vom 26.05.2020 und artenschutzrechtlicher Untersuchung der Zau-neidechse vom 30.08.2020, Judith Opitz, Markdorf sowie Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Überprüfung der Fledermäuse vom 26.06.2020, Luis Ramos, Ravensburg
- Schalltechnische Untersuchung vom 06.03.2023 mit Ergänzungsblatt vom 28.09.2023, schall.tech, Friedberg
- Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm vom 23.03.2023 mit Ergänzungsblatt vom 28.09.2023, schall.tech, Friedberg
- Baugrunduntersuchung vom 24.02.2023, HPC; Ravensburg



Anhang I

Pflanzenliste

Sorten, die der Art entsprechen, sind grundsätzlich zulässig.

Großkronige Bäume

Acer platanoides*°	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana°	Grau-/Weiß-Erle
Alnus spaethii°	Purpur-Erle
Betula pendula°	Hänge-Birke
Carpinus betulus°	Hainbuche
Castanea sativa*°	Esskastanie/Edelkastanie
Catalpa bignonioides*	Trompetenbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Gleditsia triacanthos*°	Gleditschie/Lederhülsenbaum
Juglans regia	Echte Walnuss
Liquidambar styraciflua°	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia°	Gewöhnliche/Europäische Hopfenbuche
Pinus sylvestris°	Waldkiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula°	Zitterpappel
Quercus cerris°	Zerr-Eiche
Quercus palustris°	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur°	Stieleiche
Robinia pseudoacacia*°	Schein-Akazie/Robinie
Salix alba*°	Silberweide
Sophora japonica*°	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata*°	Winterlinde
Tilia platyphyllos*	Sommerlinde
Tilia tomentosa*°	Silberlinde
Ulmus minor°	Feldulme
Ulmus resista°	„Resista“ Ulme

Klein-/Mittelkronige Bäume

Acer campestre*°	Feldahorn
Amelanchier lamarckii*	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis*°	Gewöhnliche Felsenbirne
Amelanchier spicata*	Besen-Felsenbirne
Crataegus lavallei°	Apfeldorn/Lederblättriger Weißdorn
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus sylvestris*	Wildapfel/Holzapfel
Malus toringo	Kleinfruchtiger Zierapfel
Prunus avium*	Vogelkirsche
Prunus cerasifera*	Kirschpflaume
Prunus padus*	Traubenkirsche
Prunus serrulata*	Nelkenkirsche
Pyrus calleryana*°	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis*	Kulturbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Salix caprea*	Salwiede/Palmweide



Salix erythroflexuosa
Salix rubens
Sorbus aria*°
Sorbus aucuparia*°

Lockenweide
Fahl-Weide
Echte Mehlbeere
Vogelbeere

Sträucher und Hecken

Buddleja davidii*
Chaenomeles japonica*
Cornus florida
Cornus mas*°
Cornus sanguinea
Cornus sericea
Corylus avellana*°
Crataegus laevigata*°
Crataegus monogyna*°
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Hydrangea paniculata
Ligustrum vulgare*°
Lonicera caerulea
Lonicera nitida
Lonicera xylosteum*
Mahonia aquifolium*°
Philadelphus coronarius
Prunus spinosa*
Rhamnus cathartica*°
Ribes sanguineum*
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa pendulina
Rosa vosagiaca
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea*°
Salix triandra
Salix viminalis*°
Sambucus nigra*
Sorbus aria*°
Sorbus intermedia°
Spirea arguta
Spirea japonica
Staphylea pinnata
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Viburnum opulus*

Sommerflieder
Japanische Zierquitte
Amerikanischer Blumenhartriegel
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gelbholzhartriegel
Zaselnuß
Zweigrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Faulbaum
Sanddorn
Rispenhortensie
Gemeiner Liguster
Blaue Heckenkirsche
Heckenmyrte
Rote Heckenkirsche
Mahonie
Europäischer Pfeifenstrauch
Schlehe/Schwarzdorn
Purgier-Kreuzdorn
Blutjohannisbeere
Feldrose
Hundsrose
Alpenheckenrose
Vogesen-Rose
Gemeine Himbeere
Ohrweide
Aschweide
Purpurweide
Mandelweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Echte Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Brautspiere
Sommerspiere
Rispen-Pimpernuß
Gemeiner Flieder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Akebia quinata
Aristolochia macrophylla
Clematis alpina
Clematis in Sorten
Hedera helix
Humulus lupulus

Akebie / Fingerblättrige Klettergurke
Pfeifenwinde
Alpenwaldrebe
Clematis
Gemeiner Efeu
Echter Hopfen



Hydrangea anomala
Hydrangea petiolaris
Kletterrosen in Sorten
Lonicera caprifolium
Lonicera henryi
Parthenocissus in Sorten
Spalierobst in Sorten

Kletterhortensie
Kletterhortensie

Echtes Geißblatt
Immergrünes Geißblatt
Wilder Wein

Obstsorten

Äpfel

Bavendorfer Apfel
Blauacher Wädenswil
Boikenapfel
Börtlinger Weinapfel
Bramleys Sämling
Brettacher
Geflammtter Kardinal
Gehers Rambour
Gloria Mundi
Goldrenett aus Blenheim
Hauxapfel
Herzogin Olga
Königsapfel
Martens Gravensteiner
Nathusius Taubenapfel
Ontario
Kardinal Bea
Schweizer Orangeapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette
Salemer Klosterapfel
Sirius
Roter Boskoop
Sonnenwirtsapfel
Topaz

Birnen

Bayerische Weinbirne
Doppelte Philipps
Frühe aus Trévoux
Gute Graue
Herzogin Elsa
Kirchensaller
Köstliche aus Charneux
Madame Verte
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dollenseppler (Brennkirsche)
Dönnissens Gelbe



Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche

Steinobst

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneklude
Hauszwetschge
Nancymirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneklude
The Czar

- * Bienenbaum; Gehölz mit hohem Pollen- und/oder Nektarwert
(Achtung: Auch Bäume, die ohne * gekennzeichnet sind, können Futterpflanzen für Schmetterlinge, bestimmte Bienenarten oder andere Insektenarten sein)
- ° Klimabaum / Zukunftsbaum
(Gehölze, die gegenüber Herausforderungen wie z. B. Trockenheits- oder Hitzeperioden besonders robust sind)

Hinweis

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