ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB, BauNVO

(* = Zahlenwerte und Angaben sind Beispiele)

Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

GH 9,25 — relative Gebäudehöhe* in Meter über Bezugspunkt (Höchstmaß)

WH 10,00 — relative Wandhöhe* in Meter über Bezugspunkt (Höchstmaß)

FH 14,75 — relative Firsthöhe* in Meter über Bezugspunkt (Höchstmaß)

EFH 459,25 — absolute Erdgeschossfußbodenhöhe* in Meter über Normalnull (m üNN) im alten Höhensystem (Höchstmaß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) 2. BauGB, §§ 22-23 BauNVO

E — offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung, Gebietsnummer	
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform; Dachneigung	

Nutzungsschablonen

WA	
0,4	E
FD; SD DN 40-45	

WA	
0,3	E
FD; geneigte Dächer DN bis 45	

Verkehrsflächen, öffentlich § 9 (1) 11. BauGB

Aufteilungen der Verkehrsfläche sind unverbindlich.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche

Gehweg

(Wasser-) Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses, § 9 (1) 16. BauGB

Wasserflächen - Gewässer II. Ordnung (Rebbach)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20.+25. BauGB

Pflanzgebot Bäume gemäß Textteil

Sonstige Planzeichen gemäß BauGB, BauNVO, LBO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB

Stellung der baulichen Anlage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 (1) 4. BauGB

Ga/CP — Garagen und Carports

lr; gr; fr — mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) 21. BauGB
lr = Leitungsrecht zugunsten öffentl. u. priv. Ver- und Entsorgungsträger
gr = Gehrecht zugunsten der Anlieger
fr = Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

SD — Dachform des Hauptdaches* (SD = Satteldach, WD = Walmdach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)

DN 40-45 — Dachneigung * des Hauptdaches in Grad (Mindest- - Höchstmaß)

Bestandsdarstellung

817/1 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern*

27 — Bestehende Gebäude und Hausnummern*

469,69 — Bestandshöhe* in m über NN (altes Höhensystem)

Nachrichtliche Übernahme, § 9 (6) BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft - Gewässerrandstreifen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdende Stoffe belastet sind, § 9 (5) Nr. 3 BauGB (Altstandort Nr. 1257)

LK&P. INGENIEURE GBR. 73557 MUTLANGEN

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 IS.58),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (BGBl. 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 zugrunde liegenden 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:

- „Auf dem Weingarten“, rechtskräftig seit 02.07.1957
- „Bläsiberg“, rechtskräftig seit 28.07.1979
- „Äußere Halde“, rechtskräftig seit 03.10.1961

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 02.07.2018 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 Allgemeine Wohngebiete (WA); § 4 BauNVO
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

1.2.1 Grundflächenzahl; § 9 (1) 1. BauGB, § 19 BauVO
Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig, sofern Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind und Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.
Terrassen sind - im Unterschied zu Balkonen - den Nebenanlagen zuzuordnen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 18 BauNVO
Die zulässigen Wand- und Gebäude-/ Firsthöhen sind unterschiedlich als Höchstgrenze über der im Lageplan entsprechend festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
Der obere Punkt der Wandhöhe stellt die Höhe des oberen Abschlusses der Wand dar oder ergibt sich aus der Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
Der obere Punkt der Gebäude-/Firsthöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachhaut oder des Dachaufbaus.
Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäude-/Firsthöhe kann für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. bis 1,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen; § 9 (3) BauGB; § 16 BauNVO
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 0,3 m festgesetzt.

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

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO
Zulässig ist eine offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Siehe Planeintrag.
Baugrenzen dürfen mit Balkonen um 2,5 m überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0m zur Nachbargrenze und 2,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist eine Überschreitung nicht zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen; § 9 (1) 2. BauGB
Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

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

1.4.1 Garagen und Stellplätze
Oberirdische Garagen und Carports sind außerhalb der Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Unterirdische Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Notwendige Stellplätze nach Ziff. 2.1 sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Nicht notwendige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Garagen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können <u>außerhalb</u> der Fläche zwischen Leitungsrecht LR 2 und östlicher Grenze des Geltungsreiches zugelassen werden:
- ein Geräteschuppen pro Wohnung im Erdgeschoss, der hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht steht und eine Größe von 15m³ nicht überschreitet.
- die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag, Stromverteilerkasten), sofern sie eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Bei Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten können ausnahmsweise Höhen bis 2,5 m zugelassen werden, sofern sie hinter der ausgeführten Flucht des Wohngebäudes oder Garage stehen.

Wärmepumpen sind nur innerhalb des Wohngebäudes oder in den im Lageplan mit GA/CP gekennzeichneten Nebengebäuden, die dann in massiver Bauart ausgeführt sein müssen, unterzubringen.
Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren dienen (abgesehen von als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden), sind nicht zulässig.

1.5 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

1.5.1 Abgrabungen und Auffüllungen
Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zur Hälfte der Fassadenlänge und bis zu 1,5m Tiefe zulässig. Abgrabungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite sind nur bis zu 1/3 der Fassadenlänge und bis zu 1,2 m Tiefe zulässig. Der obere Abgrabungsrand muss hierbei einen Mindestabstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GR1-FR1-LR1)
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst. 816/25 und 817/15 als gemeinschaftliche Zu- und Abfahrt zu den genannten Grundstücken und Leitungsrecht zugunsten der Flst. 816/25 und 817/15 für die Haltung und Unterhaltung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weingarten für die Haltung und Unterhaltung der Bachverdolung des Rebbaches und eines Abwassersammlers.

1.6.2 Geh- und Fahrrecht 2 (GR2-FR2)
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Weingarten zur Unterhaltung des Rebbaches. Ein Uferstreifen von 3 m ist zugänglich zu halten.

1.6.3 Leitungsrecht 2 (LR2)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weingarten bzw. des öffentlichen Entsorgungsträgers zur Haltung und Unterhaltung eines Abwassersammlers.

1.6.4 Leitungsrecht 3 (LR3)
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikation).
Auf den gemäß Ziff. 1.6.1 bis 1.6.4 belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

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

1.7.1 Pflanzgebot 1 Einzelbäume
Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind mittelkronige Laubbäume heimischer Art zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm - gemessen in 1m Höhe - zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind nicht zulässig. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste (Ziff. 4.5.1) zu verwenden. Die Bäume sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.2 Pflanzgebot 2 Durchgrünung
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm - gemessen in 1m Höhe - zu pflanzen. Einheimische Laubbäume, die hinsichtlich der Qualität den o.g. Vorgaben entsprechen, werden auf die zu pflanzende Anzahl gemäß Ziff. 1.7.2 angerechnet. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste (Ziff. 4.5.1) zu verwenden. Die Bäume sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8 Energetische Maßnahmen; § 9 (1) 23. BauGB

1.8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; § 9 (1) 23a BauGB
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.9 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.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

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

Für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche sind 1,5 PKW-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

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

2.2.1 Fassade
Zulässig sind Putzfassaden. Andere Verkleidungen für Gebäudeteile sind zulässig, sofern diese Flächen der Hauptfassadenfläche deutlich untergeordnet sind oder dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende flächige Oberflächen sind nicht zulässig.

2.2.2 Dächer

2.2.2.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind unterschiedlich Flachdächer und/ oder geneigte Dächer bis 45° Dachneigung. Siehe Eintrag im Lageplan.

2.2.2.2 Dachgestaltung
Die geneigten Dächer der Hauptgebäude über 15° Dachneigung sind mit gebrochen roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen - einschließlich glasierter Dachsteine - sind nicht zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10m² vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Flächen als Dachterrasse genutzt werden.

2.2.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie auf den Dächern wie folgt gestaltet sind:
- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2.2.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig in Form von Gauben, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Auf einer Dachseite sind nur formgleiche Gauben zulässig. Ausnahmsweise können Aufbauten von Aufzugsanlagen zugelassen werden. Zweireihige, übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 0,4 der ausgeführten Trauflänge betragen. Auf der straßenabgewandten Seite darf die Gesamtbreite bis 0,6 betragen, sofern zu den Giebelwänden ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten wird.
Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Farbe der Hauptfassade oder des Daches anzupassen. Ausführung in unbeschichtetem Blech oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.
Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,2 m und deren Dach zum Dachgrat (z.B. bei Walm- oder Zeltdächern) mindestens 0,6 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand eingehalten werden.
Die Dachfläche der Gaube und die Flächen zwischen Gaube/ First und Gaube/ Dachrinne sind mit Ziegeln in gleicher Form und Farbe des Hauptdaches zu decken.
Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel oder Widerkehr zulässig. Die Außenwände sind in Farbe und Material der Fassade auszuführen. Die Breite darf nicht mehr als 0,5 der ausgeführten Trauflänge betragen, die Gesamtbreite zusammen mit Gauben nicht mehr als 0,6.

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

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an Gebäudewänden unterhalb der ausgeführten Brüstungshöhe des 1. OG bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig.
Automaten sind nicht zulässig.

2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.4.1 Einfriedungen
Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen oder Bretterschalungen) sind erst in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen eine Länge von 3 m nicht überschreiten.
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen. Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste 1 (Ziff. 4.5.1).

2.4.2 Stützmauern
Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
Ansonsten sind Stützmauern zur Gestaltung der Freiflächen im Sinne einer Überbrückung von Höhenunterschieden bis 1,0 m Höhe zulässig. Sie können aber auch in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Bei Längen über 5 m sind Aufstiegsmöglichkeiten für Amphibien zu berücksichtigen. Ausnahmen können für statisch notwendige Stützmauern gemacht werden.

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

2.4.4 Stellplätze und Erschließungsflächen
Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Einzel- und Doppelgaragen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainpflaster; versickerungsfähiges Steinzeug mit weniger als 2 cm Splitt- oder Rasenfugen erfüllen diese Regelung nicht) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen.

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

2.4.6 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke
Alle nichtüberbauten Flächen sind sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

2.5 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.
Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

3 Nachrichtliche Übernahme; § 9 (6) BauGB

3.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG BW

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Rebbachs ist:
- der Abfluss extremer Hochwässer durch eine entsprechende Geländemodellierung zu gewährleisten,
- eine höhenmäßige Geländeveränderung nur in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen,
- die Erstellung baulicher oder sonstiger Anlagen sowie sonstiger Befestigungen unzulässig,
- eine Ablagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall, sonstige wassergefährdende Stoffe) unzulässig.

3.2 Altstandort

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche des im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altstandorts wird hingewiesen.
Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Fläche ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen.
Abhängig vom Handlungsbedarf (B) und der Art der geplanten Nutzung sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich bzw. Eingriffe in der Untergrund unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

4 Hinweise

4.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.
Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Auf die Broschüre <u>„Bodenschutz beim Bauen“</u> des Landratsamtes Ravensburg wird hingewiesen (erhältlich zum Download unter <u>www.landkreis-ravensburg.de</u>).

4.2 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.

4.3 Gewässerschutz

4.3.1 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 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.
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, bei Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren nicht zulässig. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

4.3.2 Vorsorge bei Hochwasser und Starkregenereignissen
An der Bauernjörgstraße ist das Regenrückhaltebecken (RRB) so bemessen, dass auch bei einem hundertjährlichen Regenereignis die Wassermengen aufgefangen und reguliert abgegeben werden können. Somit ist keine unmittelbare Gefährdung der Unterlieger durch Überflutungen des Rebbachs zu erwarten. Vor Beginn der Verdolungsstrecke befindet sich am Rebbach jedoch ein Einlaufbauwerk mit Rechen. Einlaufbauwerke stellen bei erhöhten Hochwasserabflüssen generell eine erhöhte Verklauselungs- und Verstopfungsgefahr durch mitgeführtes Astwerk oder sonstiges Treibgut dar. Infolge dessen können Ausuferungen als Restrisiko nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird daher dringend empfohlen dieses Restrisiko durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend zu minimieren (z.B. bei Tiefgarageneinfahrten usw.).
Hochwasserschutzeinrichtungen wirken immer nur bis zu einer festgelegten Höhe des Hochwassers und können somit keinen vollständigen Schutz für extreme Ereignisse bieten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 2 WHG) ist jede Person dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Eigenvorsorge für den Fall eines Hochwassers zu treffen.
Mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen sind bei allen Planungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen.
Auf den <u>„Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“</u> der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über <u>„Starkregen“</u> des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter <u>www.lubw.baden-wuerttemberg.de</u> bzw. <u>https://um.baden-wuerttemberg.de</u>).

4.4 Luftreinhaltung

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

4.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase
Es wird empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden.

4.5 Pflanzenlisten

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

<u>Mittelkronige Laubbäume:</u>

Feldahorn	*Acer campestre*
Roter Spitzahorn	*Acer platanoides ‚Crimson King*
Spitzahorn	*Acer platanoides ‚Schwedleri*
Stadtwinterlinde	*Tilia cordata ‚Greenspire*
Stadtulme	*Ulmus hollandica ‚Commelin*

<u>Apfelbäume</u> (Namen gem. Obstkompetenzzentrum Bavendorf, feuerbrandresistent):
Bavendorfer Apfel, Boikenapfel, Bramleys Sämling, Geflammter Kardinal, Gloria Mundi, Herzogin Olga, Königsapfel, Nathusius Taubenapfel, Rote Sternrenette, Salemer Klosterapfel, 'Revena', 'Remo', 'Reanda', 'Enterprise', 'Reglindis'

<u>Birnbäume</u> (feuerbrandresistent):
'Harrow delight', 'Harrow sweet'

<u>Zwetschgenbäume</u>:
Bühlerzwetschge, Hauszwetschge

<u>Mirabellenbaum</u>:
'Nancy'

<u>Sträucher:</u>

Haselnuss	*Corylus avellana*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Kriechrose	*Rosa arvensis*
Hundsrose	*Rosa canina*
Hechtrose	*Rosa glauca*
Zimtrose	*Rosa majalis*
Alpenheckenrose	*Rosa pendulina*
Bibernellrose	*Rosa pimpinellifolia*
Apfelrose	*Rosa villosa (pomifera)*
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

<u>Hecken:</u>

Hainbuche	*carpinus betulus*
Liguster	*Ligustrum vilgaris*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Alpenjohannisbeere	*Ribes alpinum*

4.5.2 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 Baumwurzeln 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 sowie Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Notwendige Rodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28./29.2.durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen am bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

4.6.2 Nisthilfen
Für den Verlust natürlicher Nisthöhlen sollten Fortpflanzungs- und Lebensräume für Vögel und Fledermäuse durch das Aufhängen künstlicher Nisthilfen ersetzt werden z.B. durch Schwegler Nisthöhle 1B, Starennisthilfe 3SV, Fledermaushöhle 2FN und Fledermausflachkasten 1FF. Die Nisthilfen müssen im Herbst fachgerecht gereinigt werden.

4.6.3 Schutzmaßnahmen für Kleintiere
Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtab-deckungen, 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.

4.6.4 Fensterfronten
Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr. Große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, tragen dazu bei, dass Glas zur Vogelfalle wird (Vogelschlag). Die Glasflächen müssen deshalb ein Muster, eine Wattierung als Kennzeichnung für Vögel aufweisen. Auch Rankgitter mit einer Fassadenbegrünung machen Glasfronten flächig sichtbar. Nicht bepflanzte Grünflächen vor den Fensterfronten sollten im Spätsommer gemäht werden, um den Vögeln kein Angebot für Nahrung in Form von Samen zu bieten; eine Nahrungssuche würde das Risiko für Vogelschlag erhöhen.

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

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

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

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

4.8 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.

4.9 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.4.2, 1.5.1 und 1.7 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.10 Baugrund und Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

4.11 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5 Anlage

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 05.11.2018, LK&P. INGENIEURE GBR, Mutlangen
- Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:200 vom 02.07.2018. LK&P. INGENIEURE GBR, Mutlangen

stadt weingarten
stadtplanung und bauordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften — 3. Fertigung

„Am Bläsiberg, Änderung Nord“ — 621.41/059.I

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 05.11.2018 (Textteil) und 02.07.2018 (Lageplan)
Vorentwürfe: 02.07.2018 (Textteil) — gez. J. Herbst (Abteilungsleiter)
Bearbeiter: C. Wolf (LK&P. Ingenieure)

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	am 16.07.2018
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 28	am 03.08.2018
3.	Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB	vom 10.08.2018 bis 14.09.2018
4.	Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO	am 19.11.2018

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 19.11.2018 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 07.12.2018 — D.S. — gez. M. Ewald (Oberbürgermeister)

5. Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 44 — am 14.12.2018

Weingarten, den 14.12.2018 — Stadtplanung und Bauordnung — gez. J. Herbst (Abteilungsleiter)

Beglaubigung

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

Weingarten, den 14.12.2018 — D.S. — Fachbereich 4 Planen und Bauen — gez. N. Werckshagen (Fachbereichsleiter)