



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Karlstraße - Scherzachstraße“**

Entwurf  
621.41/161

**Textteil zur Beteiligung**

Datum: 25.02.2019  
Vorentwürfe: 11.02.2019  
Bearbeiter: R. Hoffmann/ C. Wolf (LK&P. Ingenieure)

.....  
(J. Herbst)  
Abteilungsleiter

**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 25.02.2019
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 08 am 01.03.2019
3. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.03.2019 bis 08.04.2019
4. Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO am

**Ausfertigung**

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

Weingarten, den

.....  
(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.

Weingarten, den

Stadtplanung und  
Bauordnung

.....  
(J. Herbst)  
Abteilungsleiter



## 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 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 den Bebauungsplan „Welfenstraße - Scherzachstraße“, rechtskräftig seit 07.03.2014.

### In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 11.02.2019 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 Besondere Wohngebiete (WB); § 4a BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 0,8 zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie befestigte Flächen, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.3.4 hergestellt sind, werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

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

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen 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 Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachhaut oder des Dachaufbaus.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe kann für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. bis 1,0 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 +/- 0,2 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.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Siehe Planeintrag.

### **1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen; § 9 (1) 2. BauGB**

Die Firstrichtungen für die Hauptdächer der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.

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

### **1.4.1 Garagen und Stellplätze**

Oberirdische Garagen und Carports sowie oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (TGa) zulässig.

### **1.4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Innerhalb der mit „NA“ ausgewiesenen Fläche ist eine Überdachung / Einhausung für das Abstellen von Fahrrädern sowie für das Einstellen von Müllcontainern usw. zulässig. Diese darf eine Höhe von maximal 3,2 m haben und ist in die Gartengestaltung zu integrieren.

Wärmepumpen sind innerhalb des Wohngebäudes oder in die mit „NA“ gekennzeichneten Anlagen, 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**

Abgrabungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind mit Ausnahme für die Tiefgaragenzufahrt nicht zulässig. Auffüllungen sind bis zur Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe zulässig.

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

### **1.6.1 Pflanzgebot – Durchgrünung**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm – gemessen in 1 m Höhe – zu pflanzen. Es wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste 1 (Ziff. 4.5.1) zu verwenden. Die Bäume sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



## **1.7 Energetische Maßnahmen; § 9 (1) 23. BauGB**

### **1.7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; § 9 (1) 23a BauGB**

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl kann ausnahmsweise zugelassen werden.

## **1.8 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 m<sup>2</sup> 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. 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 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45°. Siehe Eintrag im Lageplan.

##### **2.2.2.2 Dachgestaltung**

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude über 15° Dachneigung sind mit gebrochen roten, rotbraunen oder braunen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.

##### **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 und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

### **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 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Automaten sind nicht zulässig.



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

### **2.4.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m Höhe als nicht geschlossene Einfriedungen zulässig, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau bzw. im Bereich der Scherzachstraße ab Oberkante Stützmauer.

Ansonsten sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe 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 bis zur festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig.

### **2.4.3 Abfallbehälter**

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

### **2.4.4 Befestigte Flächen**

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. mit begrünter Oberfläche (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

### **2.4.5 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 Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

## **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 Überschwemmungsgebiet gemäß § 29 WG BW**

Aufgrund der Nähe zur Scherzach besteht Hochwassergefahr. Das Plangebiet liegt nach der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte geringfügig im HQ100-Bereich der Scherzach. Unter Berücksichtigung der topografischen Bestandsaufnahme ist jedoch gemäß dem Eintrag im Lageplan eine Überflutung des Plangebiets nur in einem sehr kleinen Bereich zu erwarten.

Für das entsprechend gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet der Scherzach gilt das Hochwasserschutzkonzept Weingarten des Büros Herzog+Partner, Karlsruhe vom Februar 2015, das am 20.07.2018 genehmigt wurde. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Hochwassergefahr für das 100-jährliche Hochwasser (HQ100) nicht mehr planungsrelevant d.h. überschwemmungsfrei. Die Hochwassergefahrenkarte wird fortgeschrieben. Bis die Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind, ist für jede bauliche Anlage im HQ100-Bereich eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Innenministeriums und Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen. Es wird empfohlen zur Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung ein Fachbüro hinzuzuziehen. Siehe auch die Hinweise in Ziff. 4.3.2.



## 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 Bau-chemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

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

### 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)

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

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

Es wird dringend empfohlen das Risiko 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 „[Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg](#)“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „[Starkregen](#)“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter [www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

### 4.4 Luftreinhaltung

#### 4.4.1 Brennstoffe

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

#### 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).

#### Mittelkronige Laubbäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Crimson King‘
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Schwedleri‘
Stadtwinterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘
Stadtulme	<i>Ulmus hollandica</i> ‚Commelin‘

#### Apfelbäume: (Namen gem. Obstkompetenzzentrum Bavendorf, feuerbrandresistent)

Bavendorfer Apfel, Boikenapfel, Bramleys Sämling, Geflammtter Kardinal, Gloria Mundi, Herzogin Olga, Königsapfel, Nathusius Taubenapfel, Rote Sternrenette, Salemer Klosterapfel, 'Revena', 'Remo', 'Reanda', 'Enterprise', 'Reglindis'

#### Birnbäume: (feuerbrandresistent)

'Harrow delight', 'Harrow sweet'

#### Zwetschgenbäume:

Bühlerzwetschge, Hauszwetschge

#### Mirabellenbaum:

'Nancy'

#### Hecken:

Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vilgaris</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

#### Kletterpflanzen:

Immergrünes Geißblatt *Lonicera henryi*

### 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 der Gehölze sowie die Entfernung der Nebengebäude (Pergola, Gartenhäuschen,..) sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28./29.2. durchzuführen, um keine Verbotsstatbestände nach § 39 BNatSchG auszulösen. Vor Abbruch des Hauptgebäudes außerhalb des o.g. Zeitraumes sollte geprüft werden, 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, 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.

#### **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 sollte nicht mehr als 6 % betragen (je Solarseite 3 %).

#### **4.6.6 Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Gebäudebeleuchtung nur mit warmweißen gekoferten 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 Baugrund und Geologie**

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

### **5 Anlagen**

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom 25.02.2018, LK&P. INGENIEURE GBR, Mutlangen
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25.02.2019, LK&P. INGENIEURE GBR, Mutlangen