



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Winzerweg“

3. Fertigung
621.41/159

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 04.09.2017
Vorentwürfe: 04.07.2016
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 11.05.2015
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 5 am 05.02.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.02.2016 bis 06.03.2016
4. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am 18.07.2016
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 31 am 05.08.2016
6. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.08.2016 bis 25.09.2016
7. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO am 25.09.2017

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.09.2017 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 20.10.2017

D.S.

gez. M. Ewald
(Oberbürgermeister)

8. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 37 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 27.10.2017

Weingarten, den 27.10.2017

Stadtplanung und
Bauordnung

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Beglaubigung

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

Weingarten, den 27.10.2017

Fachbereich 4
Planen und Bauen

gez. N. Werckshagen
(Fachbereichsleiter)



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 23.02.2017

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.

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 04.07.2016 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im WA 1 können außerdem ausnahmsweise zugelassen werden:

3. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen.

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

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche der Hauptnutzung. Überschreitungen sind nur gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie befestigte Flächen mit begrünten Oberflächen, die gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2.4.5 hergestellt sind, werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

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

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

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

Der obere Punkt der Wandhöhe ergibt sich aus der mittleren Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdächern auf Seite der Fußpfette.

Der obere Punkt der Gebäudehöhe ergibt sich aus der Höhe des höchsten Punkts der Dachhaut oder des Dachaufbaus.

Im WA 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 5,50 m über der festgesetzten Wandhöhe.

Im WA 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 4,50 m über der festgesetzten Wandhöhe.



In der Teilfläche "A" beträgt die maximale Wandhöhe 3,0 m und die maximale Gebäudehöhe 4,50 m. Ausnahmsweise kann als unterer Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Bestandswohngebäudes auf dem Grundstück zugelassen werden.

In der Teilfläche "B" beträgt die max. Wandhöhe 6,00 m und die max. Gebäudehöhe 7,50 m. Ausnahmsweise kann als unterer Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Bestandswohngebäudes auf dem Grundstück zugelassen werden.

Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist bei festgesetztem Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe zwingend das arithmetische Mittel zu wählen, sofern nicht abweichend davon eine Höhengleichheit innerhalb des festgesetzten Maßes mit der angrenzenden Nachbarbebauung gesichert ist.

1.2.2 Vollgeschosse

Im WA 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Im WA 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

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

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

In der offenen Bauweise darf die Länge von Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen maximal 25 m betragen.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen dürfen mit Balkonen um 2,5 m überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 5,0 m zur Nachbargrenze und 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sein dürfen, ist eine Überschreitung nicht zulässig.

Mit Wohngebäuden muss ein Mindestabstand von 3,0 m zu den nachbarschaftlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

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

1.4.1 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen sind außerhalb der Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Unterirdische Gemeinschaftsgaragen, die vollständig unter der Erde liegen und deren Erschließungsanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

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 Nebenanlagen zugelassen werden, die der Ver- und Entsorgung dienen (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. Sofern sie im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen stehen, sind ihre Standorte und Ausgestaltungen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren dienen (abgesehen von als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden), sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; § 9 (1) 6. BauGB

Für Wohngebäude ist je ausgeführte volle 50 m² Grundfläche eine Wohnung zulässig (z.B. ab 100 m² Grundfläche 2 Wohnungen, ab 150 m² Grundfläche 3 Wohnungen, usw.). Ausnahmen können für Wohngebäude gemacht werden, die zur Betreuung und Pflege ihrer Bewohner gemäß § 3 (4) BauNVO dienen.



1.6 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

1.6.1 Abgrabungen und Auffüllungen

NiveaunTERSchiede sind dem natürlichen GeländeVerlauf anzupassen. Ausnahmsweise dürfen Stützmauern gemäß Ziff 2.4.2 bis zu einer Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m hergestellt werden.

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zur Hälfte der Fassadenlänge und bis zu 1,5 m 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 und müssen einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern; § 9 (1) 25. BauGB

1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Sofern im Lageplan Baumstandorte festgesetzt sind, wird die Pflanzung auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet. Bestehende Bäume, die hinsichtlich Qualität und Art den Vorgaben in der Pflanzenliste (Ziff. 3.5) entsprechen, werden auf die zu pflanzenden Anzahl angerechnet. Sofern die festgesetzten Standorte Behinderungen bei der vorgesehenen Erschließung darstellen – z.B. bei einer Garagenzufahrt – können ausnahmsweise Verschiebungen parallel zur öffentlichen Straße zugelassen werden.

Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.5). Die Bäume sind als Hochstamm mit Stammumfang 14-16 cm und zwei Mal versetzt zu pflanzen. Bestehende Bäume, welche die Pflanzenqualität erfüllen, sind auf das Pflanzgebot anzurechnen. Nadelbäume erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Von Versorgungsleitungen ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.2 Pflanzgebot Sträucher

Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch zu pflanzen. Bestehende Sträucher auf dem Grundstück mit einer Mindestwuchshöhe von 1 m werden auf die zu pflanzenden Anzahl angerechnet.

Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.5).

Die Sträucher sind 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 zwei PKW-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

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

2.2.1 Fassade

Vorgeschrieben 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 Oberflächen sind nicht zulässig.



2.2.2 Dächer

2.2.2.1 Dachform

In den Teilfläche "A" und "B" sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen.

2.2.2.2 Dachneigung

In der Teilfläche "A" muss die Dachneigung von Pultdächern zum Straßenraum hin abfallen.

2.2.2.3 Firstrichtung

In besonderen städtebaulichen Situationen, bei denen eine Straße abknickt oder in eine andere einmündet, kann zugelassen werden, die Firstrichtungen ausnahmsweise um 90° zu drehen.

2.2.2.4 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit gebrochen roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m² vollflächig und dauerhaft mit einer einheimischen Vegetation zu begrünen. Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Flächen als Dachterrasse genutzt werden oder auf den Flächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/ Solarthermie) aufgestellt werden.

Dächer von Tiefgaragen, die außerhalb des überbaubaren Bereichs hergestellt werden, sind mit Erdreich von mindestens 50 cm zu bedecken und intensiv zu begrünen, soweit nicht andere zulässigen Nutzungen auf ihnen stattfinden (z.B. Erschließungsflächen, Terrassen).

2.2.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern sie eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Für Photovoltaikanlagen sind Elemente mit möglichst geringen Reflektionen zu verwenden (z.B. Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusteter Oberfläche). Die Reflektion von Licht darf nicht mehr als 8 % betragen (je Solarseite 4 %).

2.2.2.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Gauben, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Ausnahmsweise können Aufbauten von Aufzugsanlagen zugelassen werden. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 0,4 der ausgeführten Trauflänge betragen.

Auf einer Dachseite sind nur formgleiche Gauben zulässig.

Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand 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.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist der Farbe der Hauptfassade oder des Daches anzupassen. Ausführung in unbeschichtetem Blech oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.

Zweireihige, übereinander liegende Dachgauben sind nicht zulässig.

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.

Entlang der Doggenriedstraße sind keine Dacheinschnitte zulässig. Entlang des Winzerweges sind Dacheinschnitte bis maximal 0,3 der ausgeführten Dachlänge zulässig, zusammen mit Dachaufbauten maximal 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 zugelassen. Lichtwerbung ist unzulässig.

Automaten sind nicht zugelassen.



2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.4.1 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen oder Bretterschalungen) sowie Sockelmauern für Zaunanlagen sind erst in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken oder eingegrünte Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Im rückwärtigen Bereich dürfen Hecken bis 1,8 m hoch sein. Metallgitterzäune müssen hinter der Hecke auf der Seite zum Haus hin errichtet werden oder mindestens 20 cm von der Grundstücksgrenze abrücken, damit sie mittelfristig von einer Hecke oder Berankung einwachsen.

Thujaen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen. Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzenliste (Ziff. 3.5).

Hinweise:

- Hecken sind gemäß Nachbarrechtsgesetz im Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.
- Sofern ein Zaun an den Fahrbahnrand grenzt, ist aus Gründen der Verkehrsordnung ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

2.4.2 Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, können aber auch in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können für statisch notwendige Stützmauern gemacht werden.

2.4.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an Wohngebäude zulässig. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,0 m ist einzuhalten. Die Länge darf 3,0 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. Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen.

2.4.5 Begrünte Oberflächen

Als "befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche" (s. planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 1.2) gelten Beläge, bei denen der Rasenanteil mindestens 30 % beträgt (z.B. Rasengittersteine oder Schotterrasen).

2.4.6 Abfallbehälter

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

2.4.7 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 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen. Bei einer Nutzung als Grünfläche ist er wieder schichtgerecht einzubauen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

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

3.2 Denkmalschutz; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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

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

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.

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 verboten und sollten bei Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

3.4 Luftreinhaltung

3.4.1 Brennstoffe

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnungen entsprechen.

3.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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



3.5 Ökologisch wertvolle Flächen

Die im Lageplan dargestellten ökologisch wertvollen Flächen sollen hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung und ökologischen Funktion erhalten bleiben.

3.6 Pflanzenliste

Mittelkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität zwei Mal versetzt, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe (2xv. STU 14-16).

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Crimson King‘
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ‚Schwedleri‘
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stadtwinterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘
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'

Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>
Zimtrose	<i>Rosa majalis</i>
Alpenheckenrose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Apfelrose	<i>Rosa villosa (pomifera)</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



Hecken:

Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus silvatica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vilgaris</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Besonders empfohlen wird eine Mischung aus Liguster, Heckenkirsche und Alpenjohannisbeere (alle- samt sehr gut schnittverträglich, ökologisch wertvoll und schön anzuschauen).

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

Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzu- führen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartiernutzungszeit der Fledermäuse.

Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen) müssen erhalten werden. Im Falle einer unvermeidlichen Be- seitigung sind die Gehölze einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen und ggf. artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- behörde durchzuführen

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte die Straßen- und Gebäudebeleuchtung nur mit warm- weißen gekofferten LED-Leuchten erfolgen.

Neu anzulegende bzw. bestehende Lichtschächte oder ähnliche Anlagen sollten mit einem feinen Git- ter abgedeckt werden. Andernfalls sollten Aufstiegshilfen angebracht werden, um die im Plangebiet lebenden Erdkröten, welche im angrenzenden Schwanenweiher laichen, besser zu schützen.

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

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

3.9 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 Anforde- rungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

4 Anlagen

- Begründung mit Datum vom 04.09.2017