



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ravensburger Straße 45“ 3. Fertigung
621.49/169

Textteil

Datum: 30.08.2023

Bearbeiter: R. Waßmann - PLANWERKSTATT am Bodensee

gez. (D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Verfahrensvermerke

1. Einleitungsbeschluss, Entwurfsberatung und Beschluss der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften dazu im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB am 21.02.2022
2. Öffentliche Bekanntmachung von Einleitungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 7/2022 am 25.02.2022
3. Erneute öffentliche Bekanntmachung von Einleitungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 8/2022 am 11.03.2022
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 07.03.2022 bis 22.04.2022
5. Abwägung und Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 25.09.2023

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.09.2023 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 19.10.2023

D.S

gez. (C. Moll)
Oberbürgermeister

6. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 31 und Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB am 20.10.2023

Weingarten, den 20.10.2023

Stadtplanung und
Bauordnung

gez. (D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Beglaubigung

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.09.2023 überein.

Weingarten, den 20.10.2023

D.S.

Fachbereich 4
Planen und Bauen

gez. (J. Herbst).
(Fachbereichsleiter)



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

In Anwendung von § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

In Ergänzung zur Darstellung in der Planzeichnung vom 30.08.2023 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB

Zulässig ist: Sonderbau für studentisches Wohnen

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.

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

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

Gebäudehöhe gemäß Planeintrag und Zeichenerklärung

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

Der obere Punkt der Erdgeschossfertigbodenhöhe ergibt sich aus der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Abweichungen um +/- 0,3 m sind zulässig.

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

1.3.1 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

An der Nord- und Nordwestecke des Gebäudes ist im gekennzeichneten Bereich der geplante Fassadenanbau erst ab dem 1.OG zulässig.

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

1.4.1 Tiefgaragen und Stellplätze

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.



1.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Außerhalb der Pflanzgebots- u. Pflanzeerhaltungsflächen gem. Ziffer 1.8 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Geräte- oder Fahrradschuppen, die hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht stehen und eine Größe von 15 m³ nicht überschreiten.
- Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag, Stromverteilerkasten), sofern sie eine Größe von 3 m³ und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sofern sie vor der Gebäudeflucht im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind ihre Standorte und Ausgestaltungen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.
- Überdachung von Fahrradabstellplätzen.

1.5 Verkehrsflächen; § 9 (1) 11. BauGB

1.5.1 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt: Die Lage der Einfahrt sowie die Lage der Ausfahrt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt: Die Lage der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen; § 9 (1) 10. BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Bepflanzung zulässig sind: Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,0 m Höhe.

1.6 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; § 9 (1) 14. BauGB

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zurück zu halten und zu versickern (z.B. mittels Rigolen). Grundsätzlich kann die Versickerung von Dachwässern auch über Zisternen mit Überlauf in eine Versickerungsanlage erfolgen. Falls eine Versickerung wegen der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist, kann von einer Versickerung befreit werden. Hierfür ist ein geologisches Gutachten vorzulegen.

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

1.7.1 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Außenanlagen und die Gebäudebeleuchtung hat mit warmweißen gekofferten LED-Leuchten (Lichtfarbe 3000 Kelvin) mit geringer Helligkeit sowie nach unten abstrahlend zu erfolgen. Eine durchgängige Beleuchtung im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00) Uhr ist unzulässig. Die Beleuchtung ist durch Bewegungsmelder sicherzustellen.

Im Bereich des Hangs sind Lichtemissionen möglichst vollständig zu vermeiden.

1.7.2 Gewässerschutz

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Alternativ sind Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile zu verwenden.

1.7.3 Vogelschlag

Verglasungen müssen für Vögel erkennbar sein. Der Reflexionsgrad der verwendeten Scheiben muss < 15% betragen. Dies kann durch entsprechende Strukturen auf den Scheiben erreicht werden. Fenster und Fassaden werden mit unterschiedlichen Holzschalungen verkleidet.

1.7.4 Dachbegrünung

Dächer sind ab einer Größe von 10 m² auf mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft mit einer



Substratschicht von mind. 12 cm zu begrünen. Dazu ist eine Gras-Kraut-Sedummischung einzubringen und einmal jährlich bzgl. Unkrautentfernung (wie Bäume etc.) zu pflegen. Von der Begrünung kann abgesehen werden auf dem Teil der Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden. Bei einer Aufständerung von Solar- oder Photovoltaikanlagen sind die Dachflächen darunter ebenfalls zu begrünen.

1.7.5 Photovoltaik

Für Photovoltaikanlagen sind 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 Seite 3 %).

1.7.6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainpflaster; versickerungsfähiges Steinzeug mit weniger als 2 cm Splitt- oder Rasenfugen erfüllen diese Regelung nicht) auszuführen. Der Unterbau ist ebenfalls versickerungsfähig auszuführen.

1.7.7 Quartiere für Fledermäuse und Nistkästen für Vögel

Fledermäuse: Im Gebiet und im Bereich der Fassade (Holzverschalungen) sind je 3 Spaltenquartiere (Großraumhöhle 2FS) anzubringen und mind. 5 Jahre 2 Mal jährlich zu kontrollieren.

Vögel: Im Gebiet sind 5 Kästen (Nisthöhle 2GR (oval) und 2 GR Dreiloch) aufzuhängen und mind. 5 Jahre 2 Mal jährlich zu kontrollieren.

1.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) 20. + 25a. BauGB

Innerhalb jeglicher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen unzulässig.

Für alle folgenden Pflanzgebote gilt: Die Pflanzungen sind mit standortgerechten Pflanzen mindestens in der genannten Pflanzqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Die Mindestpflanzqualität für Bäume ist 2xv, STU 16-18 in 1 m Höhe.

Pflanzgruben für Bäume sind mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Substrat herzustellen.

Die Mindestpflanzqualität für Sträucher und Hecken ist mind. 2xv, mind. 60/80 cm hoch.

1.8.1 Pflanzgebot 1 – Pfg1 –

Die gekennzeichneten Flächen - Pfg1 - sind mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Grünflächen vor den Fensterfronten sind spätestens im Spätsommer zu mähen.

1.8.2 Pflanzgebot 2 – Pfg2 –

Die gekennzeichneten Flächen – Pfg2 - sind wie folgt zu bepflanzen:

a. Einzelbäume: je ein Baum Traubenkirsche, Eiche, Buche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn

b. Sträucher: Pflanzraster 2,50 x 2,50 m

Pflanzliste Sträucher und Hecken

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</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>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</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>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Die gekennzeichnete Fläche – Pfg2 – ist wie folgt zu pflegen:

- Haseln sind partiell pro Jahr auf den Stock zu setzen.
- Über die nächsten Jahre sind die Brombeeren sowie die Flächen zwischen den Sträuchern, einmal jährlich zu mähen und abzufahren.

1.8.3 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (mit festem Standort)

Folgende Pflanzgebote für Bäume sind umzusetzen:

- An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten entlang der Ravensburger Straße sowie am Haupteingang des geplanten Gebäudes sind mindestens 13 Säulenhainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen.
- An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten im Artrium-Bereich sind zwei „Acer rubrum ‘Armstrong’“ („Rot“-Ahorn) zu pflanzen.
- An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten nördlich des Gebäudes sind drei Großbäume (Buche, Ahorn, Linde oder Eiche) zu pflanzen.

Folgende Pflanzgebote für Sträucher bzw. Hecken sind umzusetzen

- An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten nördlich der Stellplätze ist eine einreihigen Hainbuchenhecke zu pflanzen.
- An dem in der Planzeichnung dargestellten Standort am Hangfuß oberhalb der geplanten Stützmauer bzw. Bohrpfahlwand ist eine Hecke zu pflanzen (Pflanzraster 1,3 m x 1,3 m). Die Pflanzliste gem. Ziffer 1.8.2 ist anzuwenden. Die Hecke ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Stabgitterzaun in Richtung des Gebäudes zu schützen.

1.9 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 Abs. 1 Nr. 20. + 25b. BauGB

1.9.1 Pflanzenerhaltungsgebot – Pfg3 –

In der gekennzeichneten Fläche – Pfg3 – sind vorhandene Pflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Folgende Pflegemaßnahme ist dauerhaft umzusetzen:

- Haseln sind partiell pro Jahr auf den Stock zu setzen.

Sonstige Eingriffe sind unzulässig.

1.9.2 Erhaltungsgebot für die Bestandshecke an der Ravensburger Straße

Die Bestandshecke an der Ravensburg Straße ist bis zum Ende der Bauphase zu erhalten. Nach Beendigung der Bauphase sind die Pflanzgebote gemäß Ziffer 1.8.2 und 1.8.3 umzusetzen.

1.10 Schallschutzmaßnahmen; § 9 (1) 24. BauGB

1.10.1 Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz

Passive Schallschutzmaßnahmen:

- Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder zentralen Lüftungsanlagen auszustatten.
- Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die dabei zugrunde gelegten Außenlärmpegel können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden (schall.tech Ingenieurbüro Fend, Bericht 111-601/10-B vom 27.01.2022).



Hinweise:

Aufgrund der hohen Außenlärmpegel ist das Öffnen der straßenseitigen Fenster vorwiegend zu Reinigungszwecken gedacht und weniger zu Lüftungszwecken geeignet.

1.11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; § 9 (5) BauGB

Altlastenverdachtsflächen - Altstandort mit B-Entsorgungsrelevanz

Für den Altstandort „AS Spitalbach“ wurden die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch mit B-Entsorgungsrelevanz bewertet.

1.12 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.12.1 Planbereich; § 9 (7). BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

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

2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform: Flachdach

Dachneigung: gem. Planeintrag.

2.1.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Zur Dachbegrünung siehe Ziffer 1.7.4.

2.1.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,5 m,
- Höhe von maximal 1,75 m über der Dachfläche bei aufgeständerten Anlagen,
- Dachflächen unterhalb aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen sind mit einer Gras-Kraut-Sedummischung extensiv zu begrünen und zu pflegen. Siehe Ziffer 1.7.4.

2.1.2 Fassaden

Die Fassaden der beiden Fluchttreppenhäuser sowie die Fassaden der Revisionsflächen sind mit Kletterpflanzen begrünen. Zu pflanzen ist eine Mischung aus immer grünem Geißblatt (*Lonicera henrii*) und (rosa) blühender Bergwaldrebe (*Clematis montana rubens*). Die Lage der genannten Fassadenteile ist dem Außenanlagenplan zu entnehmen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindesten 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Pro 2 m Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen.

Die Pflanzbeete der Clematis müssen zur Beschattung des Stammfußes bepflanzt werden. Hierfür eignen sich Prachtstorchschnabel (*Geranium magnificum*) oder die gut schnittverträgliche Heckenmyrte Maigrün (*Lonicera nitida* „Maigrün“).

2.2 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.2.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur im Bereich der Pflanzgebotsfläche 2 - Pfg2 - zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen unter Beachtung des Nachbarrechts Baden-Württemberg zulässig.

Hinweis:

Außerdem ist der Stabgitterzaun zum Schutz des Hangs gem. Ziffer 1.8.3 (Lage siehe Planzeichnung) zu errichten.

2.2.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Alle unbebauten, als Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) sind unzulässig (§ 21a NatSchG).

2.3 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

Eine sichtbare Antennenanlage, Parabolantenne oder Gemeinschaftsantenne ist zulässig. Diese ist auf dem Dach zu montieren und darf die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) um maximal 2,0 m überschreiten. Maßgeblich hierfür ist die oberste Dachbegrenzungskante.

Die Anbringung von Antennen aller Art an der Außenfassade ist nicht zulässig. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.



3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ (erhältlich zum Download unter www.landkreis-ravensburg.de).

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unverwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Wenn Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt werden, wird dringend empfohlen für diese eine konkrete, für die jeweils geplante Vegetation notwendige Mindestmächtigkeit für den Boden aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden festzusetzen. Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist.

3.2 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutage fördern und Zutage leiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3.3 Archäologische Denkmalpflege; § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und



Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 und § 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Ehemaliges Siechenhaus (Leprosenhaus, später Spital) mit Vierzehn-Nothelfer-Kapelle (ADAB-Id. 107155652 Arch.).

Das Siechen- oder Leprosenhaus für ansteckend Kranke an der Landstraße nach Ravensburg wird 1345 erstmals erwähnt - damals ist die Rede von den "Feldsiechen an der Landquart". Im 18. Jahrhundert wird daraus ein Spital, zunächst mit der Funktion als Altersheim, danach als Krankenhaus. Eine zugehörige Katharinenkapelle ist seit 1474 belegt. Diese wird 1731 abgebrochen und als barocke Kapelle zu den Vierzehn Nothelfern neu erbaut. Die ehemalige Spitalkapelle aus dem 18. Jahrhundert ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen. Das benachbarte Spitalgebäude wurde 1821-1825 errichtet.

Im Bereich des Planungsgebiets sind somit archäologische Zeugnisse zu erwarten, die Auskunft geben können über die Bau- und Nutzungsgeschichte der Anlage - besonders über das mittelalterliche Siechenhaus, den mittelalterlichen Vorgängerbau der Kapelle, einen möglicherweise zugehörigen Sonderfriedhof sowie Nebengebäude und eine vielleicht vorhandene Ummauerung.

Diese archäologischen Quellen können gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale darstellen, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DSchG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

3.4 Luftreinhaltung

3.4.1 Brennstoffe

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

3.4.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase

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

3.5 Pflanzhinweise

Von Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (z.B. Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Wurzeln erforderlich. Die aktuelle



Lage der Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger einzuholen.

Bei Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

3.6 Artenschutz

Die Vorschriften des Artenschutzes §§ 39 (5) und 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Ergänzende artenschutzfachliche Regelungen, die Einsetzung und Aufgaben einer ökologischen Baubegleitung sowie Regelungen zum Monitoring sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

3.6.1 Rodungsarbeiten

Unter Umständen erforderliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Quartiersnutzungszeit der Fledermäuse. Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z.B. Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen) von besonders bzw. streng geschützten Arten müssen erhalten werden.

3.7 Niederschlagswasser und Entwässerung

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-2010R zu erfolgen. Eine Langzeitsimulation ist ebenfalls zulässig.

Für die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen ist DWA-A 138 zu verwenden.

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

Das Entwässerungsgesuch wird im Rahmen des Baugesuchs gestellt.

3.8 Hangwasser, Starkregen

Aufgrund der Lage am Hang kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der entsprechenden Fachplanung werden geeignete Maßnahmen festgestellt, sofern dies erforderlich ist.

Informationen zur Starkregenrisikoversorge können dem Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/>) abgerufen werden.

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

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

3.10 Landesstraße L313 – Ravensburger Straße

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind.

Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.

3.11 Vorhabenplan

Die Vorhabenpläne 1-10 „Ravensburger Straße 45“ in der Fassung vom 03.02.2022 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.12 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).



3.13 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 23 KlimaG BW i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Hinweis: Eine Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.

3.14 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 6 und § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

4 Anlagen

- **Vorhaben- und Erschließungspläne 1-10 vom 03.02.2022, Planverfasser Planwerkstatt a.B. Rainer Waßmann, Langenargen; Architekt Ludwig Heine, Weingarten**

- VEP 01 Dachaufsicht vom 03.02.2022
- VEP 02 Untergeschoss vom 03.02.2022
- VEP 03 Erdgeschoss vom 03.02.2022
- VEP 04 1. / 3./ 4. Obergeschoss vom 03.02.2022
- VEP 05 2. Obergeschoss vom 03.02.2022
- VEP 06 5. Obergeschoss vom 03.02.2022
- VEP 07 Ansichten Nordost Südost vom 03.02.2022
- VEP 08 Ansichten Südwest Südost vom 03.02.2022
- VEP 09 Schnitt vom 03.02.2022
- VEP 10 Außenanlageplan vom 03.02.2022