

# Textteil – 3. Fertigung

Bebauungsplan BP 166  
„Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“



**Stadt Weingarten**  
Abteilung 4.1  
Stadtplanung und Bauordnung





Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

3. Fertigung

## BP 166 „Köpfinger Straße – Am oberen Bürgerholz“

621.49/166

### Textteil

Datum: 01.08.2024  
Bearbeiter: Sabine Geerds, Anja Speckle

gez. D. Molzberger  
(Abteilungsleiter)

### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB am 28.11.2022
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 17/2023 am 16.05.2023
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB vom 06.06.2023 bis 23.06.2023
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 06.06.2023 bis 23.06.2023
5. Billigung der Entwürfe von Bebauungsplan und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 17.07.2023
6. Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 23/2023 am 21.07.2023
7. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 31.07.2023 bis 01.09.2023
8. Beschluss der Weiterführung des Verfahrens unter Anwendung der Regelungen des § 215a BauGB und der Wiederholung folgender Beschlüsse Billigung der Entwürfe von Bebauungsplan und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 13.05.2024
9. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet auf der Homepage der Stadt Weingarten ([www.stadt-weingarten.de](http://www.stadt-weingarten.de)) sowie im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 17/2024 und Nr. 18/2024 am 07.06.2024 am 07.06.2024 und am 14.06.2024
10. Veröffentlichung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung, Umweltbeitrag und Vorprüfung des Einzelfalls von 17.06.2024

im Internet auf der Homepage der Stadt Weingarten ([www.stadt-weingarten.de](http://www.stadt-weingarten.de)) sowie öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB bis 19.07.2024

11. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 17.06.2024 bis 19.07.2024

12. Abwägung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO am 23.09.2024

---

### **Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 30.09.2024

D.S.

gez. C. Moll  
(Oberbürgermeister)

13. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 27/2024 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 04.10.2024

Weingarten, den 04.10.2024

Stadtplanung und  
Bauordnung  
gez. D. Molzberger  
(Abteilungsleiter)

---

### **Beglaubigung**

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

Weingarten, den 04.10.2024

D.S.

Fachbereich 4  
Planen und Bauen

gez. J. Herbst  
(Fachbereichsleiter)



## Textteil

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394),
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176),
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802),
  - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422),
  - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231),
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 S. 225),
  - Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44),
- jeweils in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung.

Sofern in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, werden diese bei der Stadt Weingarten, Abteilung Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereitgehalten.

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO**

##### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA); § 4 BauNVO**

Folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO**

Gemäß § 19 (3) Satz 2 wird festgesetzt, dass für die Bestimmung der zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) erforderlichen maßgeblichen Grundstücksfläche, die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belegten Grundstücksanteile sowie die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile, nicht herangezogen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sowie den Planeinträgen zu entnehmen. Es wird festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ) als Maximalwert
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Maximalwert
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Maximalwert

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich bzw. durchwurzelbarem Substrat von mindestens 50 cm aufweisen werden nicht angerechnet.

Befestigten Flächen mit begrünten Oberflächen werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

Als befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche gelten Beläge, bei denen der Rasenanteil mindestens



30 % beträgt (z.B. Rasengittersteine oder Schotterterrassen). Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig.

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

### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage und Bezugspunkt; § 9 (1) 1 und (3) BauGB; §§ 16, 18, 19 (4) BauNVO**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung des unteren Bezugspunktes (BP) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die Höhe des jeweiligen unteren Bezugspunktes wird wie folgt ermittelt: Der Schnittpunkt der Diagonalen des geplanten Gebäudes senkrecht zur Straßengradiente gemessen.

Im WA I ist die Straßengradiente der Köpfinger Straße maßgebend.

Im WA II und WA III ist die Gradiente des privaten Erschließungsweges maßgebend.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind wie folgt festgesetzt:

- WA I 13,00 m über BP
- WA II 10,50 m über BP
- WA III 10,50 m über BP

Je nach Dachform sind die Gebäudehöhe auf folgende Punkte bezogen:

- Flachdach (FD): oberer Abschluss der Wand bzw. der Attika
- Pultdach (PD): die höhere der beiden Dachhorizontalen
- Satteldach (SD): höchster Punkt des Firstes
- Walmdach / Zelt Dach (WD): höchster Punkt des Firstes

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

#### **1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO**

Die zulässige Bauweise ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen; § 23 (3) BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

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

#### **1.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Tiefgaragen**

Im gesamten Plangebiet sind:

- Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Tiefgaragen und deren Erschließungsanlagen (z.B. Zufahrten, Be- und Entlüftungsanlagen) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen siehe Ziffer 1.9.1.

- Garagen (Ga) und Carports (Cp) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Kennzeichnung „Ga“ bzw. „Cp“ gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.
- Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.



### 1.4.2 Nebenanlagen und Wärmepumpen

Im gesamten Plangebiet sind:

- freistehende Wärmepumpen, Klimaanlage o.ä. nur zulässig, wenn sie die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten.  
Hinweis: Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (siehe auch Ziffer 4.9).
- Bauliche Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig – mögliche Ausnahmen siehe Ziffer 1.7.1.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern diese außerhalb des 30,00 m Waldabstandes liegen – siehe Darstellung in der Planzeichnung.  
Ausnahmsweise können Nebenanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 15m<sup>3</sup> wie Hütten für Gartengeräte im Waldabstand zugelassen werden.

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

Im WA I sind in Summe maximal 18 Wohnungen zulässig.

Im WA II und WA III sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### 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 zurückzuhalten 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 Grünflächen; § 9 (1) 15 BauGB

#### 1.7.1 Private Grünflächen

Private Grünfläche - Zweckbestimmung „Waldsaum“

Die private Grünfläche ist durch den Verzicht von Düngemitteln und durch eine zweischürige Mahd extensiv zu pflegen und als blütenreiche Grünfläche zu entwickeln. Zu verwenden ist ausschließlich autochthones (gebieteigenes) Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Südliches Alpenvorland“ (Nr. 17) und dem Produktionsraum „Alpen und Alpenvorland“ (Nr. 8). Die erste Mahd ist während der ersten Blühphase (i.d.R. Mitte Juni) durchzuführen. Durch die Herausnahme eines ca. 5,00 m breiten Streifens parallel zum Geltungsbereich aus der 1. Mahd wird die Entwicklung eines Krautsaums angestrebt. Der zweite Schnitt ist auf der gesamten Fläche zwischen Ende August bis Ende Oktober (nach der zweiten Blühphase) auszuführen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren und zu entsorgen. Die private Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Bauliche Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen sind unzulässig.

Alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Schafbeweidung zulässig. Im Falle einer Beweidung mit Schafen ist der Bau eines Unterstandes bzw. anderer notwendiger baulicher Nebenanlagen zum Zwecke der Beweidung sowie die Umzäunung des beweideten Bereiches zulässig.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“

Die Gehölze im Bereich der privaten Grünfläche sind gemäß den Ausführungen in Ziffer 1.10.2 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; § 9 (1) 21 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR) für die die Allgemeinheit, die Stadt Weingarten und die Versorgungsträger.



## **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 20, 25 BauGB**

### **1.9.1 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Dächer von Tiefgaragen die nicht mit baulichen Anlagen belegt sind, sind mit Erdreich bzw. durchwurzelbarem Substrat von mindestens 50 cm zu bedecken und intensiv zu begrünen und auf Dauer so zu erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Substrathöhen exemplarisch über Schnitte darzustellen.

### **1.9.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Drainpflaster) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen. Versickerungsfähiges Steinzeug muss mehr als 2 cm Split- oder Rasenfugen aufweisen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

### **1.9.3 Vermeidung des Eintrags von Metallionen in Boden und Grundwasser**

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Alternativ können beschichtete Zink oder Edelstahl und Kunststoffteile verwendet werden.

### **1.9.4 Außenbeleuchtung**

Im gesamten Plangebiet wird die Verwendung umwelt- und insektenschonender, dimmbarer Außenbeleuchtung festgesetzt. Folgendes ist zu beachten:

- Die Leuchtstärke der verwendeten Leuchtmittel ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist unzulässig
- Verwendung insektenschonende Leuchtmittel in nach unten gerichteten Lampenträgern (NAV Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner oder gleich 3.000 K, warmweißes Licht).
- Mittels Zeit- oder Sensorsteuerung und Dimmfunktion ist die Beleuchtungsdauer und -stärke auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- Es sind ausschließlich staubdichte Leuchtgehäuse (IP Schutzklasse 6) zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist so auszuführen, dass die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses 40°C nicht übersteigt.
- Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.
- Eine nächtliche Abstrahlung und/oder Beleuchtung der privaten Grünfläche und folglich in Richtung des Waldes ist unzulässig.

### **1.9.5 Photovoltaikanlagen**

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind reflexionsarme Photovoltaikmodule zu verwenden. Die Reflexion von Licht darf nicht mehr als 6 % betragen, je Solarseite 3 % (z.B. Elemente mit entspiegelter, strukturierter oder bemusterter Oberfläche).

Hinweis: zur Anbringung der Anlagen siehe Ziffer 2.2.2.4.



### 1.9.6 Kleintierdurchlässigkeit und Gehölzarten für Einfriedungen

Für sämtliche Einfriedungen gilt:

- Zäune müssen einen Mindestabstand von 20 cm zur Geländeoberkante aufweisen.
- Sockelmauern für Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Thujen und andere nicht heimische Gehölzarten sind nicht zugelassen. Empfohlen sind Arten gemäß Pflanzliste (Ziffer 6.1).

Hinweis: zum Abstand von Einfriedungen zur Fahrbahn siehe Ziffer 2.3.2.

### 1.9.7 Vogelschutzverglasung

Fenster und sonstige große Glaselemente wie Freisitz- und Terrasseneingrenzungen mit einer ungeteilten Glasfläche von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> und Glasfassaden sind mit spiegelungsarmen Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15 %), und einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (z.B. mit für Menschen unsichtbaren UV-Markierungen „Vogelschutzglas“) zu versehen oder mit sichtbaren Markierungen auszustatten. Auch Rankgitter mit einer Fassadenbegrünung machen Glasfronten flächig sichtbar (Pflanzliste Weingarten – Fassadenbegrünung; Ziffer 6.1.3). Durchsichtssituationen sind zu vermeiden.

### 1.9.8 Reptilienschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden, sind vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Zeitraum 01.04.-30.04. oder 01.08.-30.09. eines Jahres Mauereidechsen von den jeweils von den Maßnahmen betroffenen Flächen im Geltungsbereich in die umliegenden Bereiche zu vergrämen. Unverzüglich danach ist die Baufläche in geeigneter Weise abzuzäunen, sodass keine Individuen auf die Baufläche zurückwandern können. Die Abzäunung ist bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten zu belassen.

Die Vergrämnungsmaßnahmen sind mit der Umweltschutzstelle der Stadt Weingarten und der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg abzustimmen.

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

#### 1.10.1 Pflanzgebote

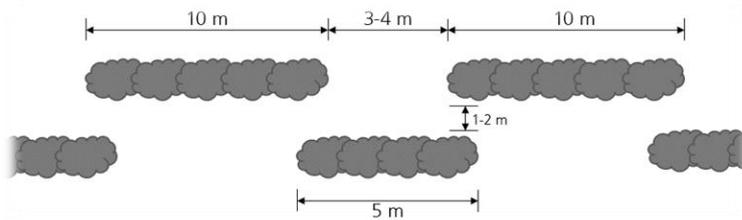
Pflanzgebot für die private Grünfläche – Zweckbestimmung „Waldsaum“: Entsprechend des in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Pflanzgebot im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldsaum“ sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Es sind Sträucher aus der im Anhang aufgeführten Pflanzliste („Pflanzlisten Weingarten“; Ziffer 6.1) in den aufgeführten Pflanzqualitäten („Pflanzliste Weingarten – Gehölze“; Ziffer 6.1.1) zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind entlang der Grenze zum WA II bzw. WA III in Form einer 1-reihigen Hecke als Abschirmung der privaten Grünfläche vor Lichtquellen (Fledermausschutz) vorzunehmen. Die Hecke soll aus einer Mischung verschiedener Straucharten bestehen. Die Sträucher müssen mindestens eine Höhe von 4-5 m erreichen. Die Pflanzung kann entweder durchgängig als 1-reihige Hecke oder aber gemäß der beispielhaften Skizze unten mit mehreren 1-reihigen Heckenabschnitten versetzt zueinander ausgeführt werden. Es können auch einzelne Bäume eingebracht werden, die lichtabschirmende Funktion darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die Pflanzung ist vor Durchführung mit dem Sachgebiet Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Weingarten abzustimmen. Pflegeschnitte sind gemäß den Vorgaben im BNatSchG zulässig, ein Auf-den-Stock-Setzen jedoch nicht.

Fristenregelung zur Gehölzpflanzung:

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Pflanzung des Gehölzstreifens zwingend vor Fertigstellung der Gebäude oder spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.



Skizze zur Gehölzpflanzung:



Im WA I ist in Absprache mit dem Sachgebiet Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Weingarten entlang der Köpfinger Straße eine Baumreihe mit 3-4 mittel- oder großkronigen Bäumen (gemäß „Pflanzlisten Weingarten“; Ziffer 6.1) zu pflanzen.

Im WA I, WA II und WA III ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag) zusätzlich zu den oben aufgeführten Pflanzgeboten mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum (gemäß „Pflanzlisten Weingarten“; Ziffer 6.1) zu pflanzen.

Sofern in der Planzeichnung Baumstandorte festgesetzt sind, wird die Pflanzung auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet. Im WA I werden die entlang der an der Köpfinger Straße zu pflanzenden Bäumen ebenfalls angerechnet.

Im WA II und WA III sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen mindestens zwei Sträucher aus der im Anhang aufgeführten Pflanzliste („Pflanzliste Weingarten – Gehölze“; Ziffer 6.1.1) zu pflanzen.

Für sämtliche Pflanzungen gilt:

- Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen mit Arten aus der im Anhang aufgeführten Pflanzlisten („Pflanzlisten Weingarten“; Ziffer 6.1) zu ersetzen.
- Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist bei der Artenauswahl miteinzubeziehen.
- Die Gehölze sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen sind ausschließlich Gehölze zulässig, welche gegen den Feuerbrandresistent sind bzw. als ungefährdet gelten.

**1.10.2 Pflanzbindungen**

Erhaltung von Einzelbäumen: Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichwertige Gehölze aus der im Anhang aufgeführten Pflanzlisten („Pflanzlisten Weingarten“; Ziffer 6.1) zu ersetzen. Der Stammtorso des abgegangenen Baumes ist nach dem Absterben vertikal an einem sonnigen oder halbschattigen Standort zu lagern. Die Stammstücke mit Aststummeln sind dabei so lang wie möglich zu belassen. Die Umsetzung muss schnellstmöglich nach dem Umstürzen / Fällen durchgeführt werden. Wenn es die Standsicherheit erlaubt, sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen die anbrüchigen Einzelbäume (Obstbäume) bis zum völligen Absterben erhalten bleiben und stehend sterben dürfen.

Pflanzbindung für die private Grünfläche – Zweckbestimmung Gehölzerhalt: Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans umgrenzte Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) vor Eingriffen zu schützen und auszuzaunen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen mit Arten aus der im Anhang aufgeführten Pflanzliste „Pflanzliste Weingarten – Gehölze“ (Ziffer 6.1.1) zu ersetzen. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.



**1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind; Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung der zum Straßenkörper gehörenden Rückenstütze ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 40 cm zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden.

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

**2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen; §§ 37 und 74 (2) 1 LBO**

Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes und dem Nachweis der langfristigen Sicherung der Umsetzung kann der Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohnung in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde reduziert werden.

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

**2.2.1 Fassade**

Im gesamten Plangebiet sind grelle, ungebrochene Farbtöne nicht zulässig.

**2.2.2 Dächer**

**2.2.2.1 Dachdeckung**

Es sind Ton- oder Betonziegel oder kleinformatige Dachsteine in rotbrauner, brauner oder dunkelgrauer Färbung zugelassen.

Hinweis: zur Begrünung von Dächern siehe Ziffer 1.9.1.

Hinweise: zur Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen siehe Ziffer 1.9.5 und 2.2.2.4.

**2.2.2.2 Dachform**

Im WA I sind folgende Dachformen zulässig

- Flachdach (FD)
- Satteldach (SD)
- Pultdach (PD)

Im WA II und WA III sind folgende Dachformen zulässig

- Flachdach (FD)
- Satteldach (SD)
- Pultdach (PD)
- Walmdach / Zeltdach (WD)

**2.2.2.3 Firstrichtung**

Der First ist parallel zur Gebäudelängsseite auszurichten.

**2.2.2.4 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen**

Für die Anbringung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gilt:

- bei geneigten Dächern ab 5° Dachneigung in der Neigung des Daches (keine aufgeständerten Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 5° Dachneigung mit einer Höhe von maximal



1,5 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) sowie mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,0 m und

- die Anlagen sind möglichst blendfrei auszuführen.

Hinweis: zur Ausführung von Anlagen für Photovoltaik siehe Ziffer 1.9.5.

### 2.2.2.5 Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Gauben und Dacheinschnitte

Für die Gestaltung der geeigneten Dächer gilt:

- Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Gauben und Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 25° zulässig.
- Zwerchgiebel und Gauben sind zulässig sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Dabei darf die Länge der Zwerchgiebel und Gauben in der Summe nicht mehr als 50% der Trauflänge der Dachseite betragen.
- Zwerchgiebel und/oder Gauben sind mit Flachdach, abgeschleppten Dächern oder Giebeln auszubilden.
- Die Verkleidung der Gauben ist der Farbe der Hauptfassade oder des Daches anzupassen. Ausführung in unbeschichtetem Blech oder glänzenden Materialien sind nicht zulässig.
- Die Verkleidung der Zwerchgiebel (auch seitlich) muss fassadenbündig und in gleicher Oberfläche und Wandfarbe wie die Hauptfassade ausgeführt werden.
- Zwerchgiebel und Gauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten.
- Von First müssen Zwerchgiebel und Gauben mindestens 70 cm bzw. 2 Ziegelreihen Abstand einhalten. Darüber hinaus müssen Gauben von der Traufe mindestens 70 cm bzw. 2 Ziegelreihen Abstand einhalten.
- Auf einer Dachseite sind nur formgleiche Gauben zulässig.

## 2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3 LBO

### 2.3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen gilt:

- Diese sind als insektenfreundliche Grünflächen möglichst strukturreich (z.B. mit Blühpflanzen, Stauden, Sträuchern, Gehölzen und Bäumen) mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- Schotter- oder Kiesflächen („Schottergärten“) sind nicht zulässig.
- Mindestens 60% der Vorgärten sind zu begrünen und mit Blühpflanzen, Stauden und/oder Sträuchern zu gestalten.
- Empfehlung: Empfohlen wird die Anlage, Entwicklung und Erhaltung von blüten- und strukturreichen naturnahen Grünflächen. Verwendet werden sollte ausschließlich autochthones (gebietseigenes) Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Südliches Alpenvorland“ (Nr. 17) und dem Produktionsraum „Alpen und Alpenvorland“ (Nr. 8). Auf den Einsatz von Mährobotern sollte verzichtet werden. Eine extensive Pflege (2-fache Mahd, keine Pflanzenschutzmittel) wird begrüßt.

### 2.3.2 Einfriedungen

Vom Fahrbahnrand sind mit Einfriedungen folgenden Abstände einzuhalten:

- Zäune 0,30 m
- Hecken 0,50 m

Hinweis: zur Kleintierdurchlässigkeit und zu Gehölzarten siehe Ziffer 1.9.6.



### 2.3.3 Stützmauern

Stützmauern sind auf eine Länge von max. 5,00 m und eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

Eine in der Höhe gestaffelte Ausführung von Stützmauern, zur Überwindung größer Höhen, ist mit dauerhaft zu begrünenden Pflanzstreifen von mindestens 60 cm Tiefe am Mauerfuß und Mauerabsatz zulässig. Für statisch erforderliche Stützmauern sind in Abstimmung mit der Baurechtsbehörden Ausnahmen möglich.

### 2.3.4 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an Wohngebäude zulässig. Die Länge darf 4,00 m und die Höhe 1,80 m nicht überschreiten. Mit Sichtschutzwänden ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m einzuhalten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

### 2.3.5 Abfallbehälter

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

## 2.4 Außenantennen; § 74 (1) 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie vom Straßenraum aus sichtbar sind.

## 3 Nachrichtliche Übernahme

### 3.1 Waldabstand; § 4 (3) LBO

Gemäß § 4 (3) der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sind Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten in einem Abstand von 30,00 m zum Wald unzulässig. In der Planzeichnung ist der Waldabstand entsprechend gekennzeichnet. Ausnahmen können je nach Ermessen der Abteilung Stadtplanung und Bauordnung der Stadtverwaltung Weingarten zugelassen werden.

## 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 sollte 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.

Bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept zu erstellen (§ 3 (4) LKreiWiG).

Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ des Landratsamtes Ravensburg wird hingewiesen



(erhältlich zum Download unter [www.landkreis-ravensburg.de](http://www.landkreis-ravensburg.de) oder [https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)).

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten; <https://www.beuth.de/de/norm/din>.

#### **4.2 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-  
reich der Oberen Süßwassermolasse, die von Sedimenten der Illmensee-Formation und des Hasenwei-  
ler-Schotter überlagert werden.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Süßwassermolasse können bei Hanglage oder der Anlage von  
tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

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

#### **4.3 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 Regierungsprä-  
sidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation  
und Fundbergung ist einzuräumen.

#### **4.4 Biotopschutz; § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In der Planzeichnung ist die Lage des gemäß § 30 BNatSchG sowie gemäß § 33 Naturschutzgesetz Ba-  
den-Württemberg (NatSchG BW) geschützten Offenlandbiotopes „Hohlweg nordöstlich Weingarten“  
(Nr. 1-8123-436-0616) dargestellt. Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Eingriffe in das  
Biotop sind unzulässig.

#### **4.5 Gewässerschutz**

##### **4.5.1 Grundwasserbenutzung**

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10  
WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für  
das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 (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 Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Bau-  
grube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unterneh-  
mer gem. § 49 (2) WHG i.V.m. § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüg-  
lich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

##### **4.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser; § 46 (3) Wassergesetz (WG)**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den geltenden Rechtsvor-  
schriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern (z.B. in begrünten Mul-  
den). Anlagen zur Sammlung, Retention und Versickerung des nicht schädlich belasteten Nieder-  
schlagswassers 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 Niederschlagswassers nachzuweisen. Der Nachweis hat unter Verwendung von Regenspenden bzw. Rasterdaten nach KOSTRA-DWD-2020R zu erfolgen. Eine Langzeitsimulation ist ebenfalls zulässig. Für die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen ist DWA-A 138 zu verwenden. In Ausnahmen können die Abflussbeiwerte von Herstellern verwendet werden (z. B. Retentionsdächer). Werden zur Versickerung technische Einrichtungen verwendet, so müssen diese über DIBt-Zulassungen oder über Zulassungen des Landes Baden-Württemberg verfügen.

Versickerungsmulden dürfen nicht mit Bäumen 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.

## **4.6 Luftreinhaltung**

### **4.6.1 Brennstoffe**

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

### **4.6.2 Luftemissionsminderung während der Bauphase**

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

## **4.7 Pflanzhinweise**

Von Versorgungsleitungen ist mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Pflanzabstand von mindestens 2,50 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.

## **4.8 Artenschutz; §§ 39 (5) und 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Die Vorschriften des Artenschutzes sind zu beachten.

### **4.8.1 Rodungsarbeiten**

Erforderliche Rodungsarbeiten von Gehölzen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Quartiersnutzungszeit von Fledermäusen in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z.B. Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen) von besonders bzw. streng geschützten Arten müssen erhalten werden. Im Falle einer unvermeidlichen Beseitigung sind die Gehölze einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu unterziehen und ggf. artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg durchzuführen.

### **4.8.2 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.



**4.8.3 Schutzmaßnahmen für Kleintiere**

Zum Schutz von Kleintieren sind Einrichtungen für die Entwässerung, 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.

**4.8.4 Habitatstrukturen für Mauereidechsen**

Zum Schutz der Mauereidechsen sind in dem nicht überplanten Teil des Geltungsbereiches (Private Grünfläche) geeignete Habitatstrukturen zu belassen. Ergänzend können an besonnten oder nur teilweise beschatteten Bereichen der privaten Grünfläche zusätzliche Habitatstrukturelemente wie beispielsweise Totholz, Wurzelteller, Steinhäufen oder Sandlinsen eingebracht werden.

Zudem können mit der Neubebauung habitatbildende Strukturen umgesetzt werden. Zu den möglichen Maßnahmen zählen beispielsweise nicht verfugte Steinmauern, Tiefgarageneinfahrten mit Kletter- und Versteckstrukturen und Garagen- / Carportdachbegrünungen mit Lauf rampen für die Tiere.

**4.9 Freistehende Wärmepumpen, Klimaanlage n o.ä.**

Die Immissionsrichtwerte für anlagenbezogenen Lärm der TA-Lärm gelten auch für freistehende Wärmepumpen, Klimaanlage n o.ä. Die Immissionsrichtwerte (IRW) sind abhängig von der Gebietseinstufung (Art der baulichen Nutzung – hier: Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet) und dem Beurteilungszeitraum (tags 6:00 bis 22:00 Uhr bzw. nachts 22:00 bis 6:00 Uhr). Die Immissionsrichtwerte sind in der Summe aller einwirkenden Anlagengeräusche einzuhalten. Gemäß Ziffer 3.2.1 letzter Absatz der TA-Lärm sind Vorbelastungen nicht zu berücksichtigen, wenn der Immissionsrichtwert 6 d(B) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm liegt. Damit ergibt sich für die Immissionsrichtwerte folgendes Bild.

Gebietseinstufung	IRW tags (6:00 bis 22:00 Uhr) in dB(A)	Reduzierter IRW tags in dB(A)	IRW nachts (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A)	Reduzierter IRW nachts in dB(A)
Reines Wohngebiet (WR)	50	44	35	29
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	49	40	34

Eigene Darstellung, Basis TA-Lärm Version 01/2017

Weitere Informationen und Tipps zur Aufstellung von Wärmepumpen können dem Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW entnommen werden.

**4.10 Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (KlimaG BW) beim Neubau und grundlegender Sanierung von Gebäuden vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

**4.11 Ordnungswidrigkeiten; § 75 (2) und (3) LBO**

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

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



## 5 Anlagen

Begründung mit Umweltbeitrag zum Bebauungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 01.08.2024.

Vorprüfung des Einzelfalls vom 01.08.2024.

## 6 Anhang

### 6.1 Pflanzlisten Weingarten

Bei der Pflanzung von Gehölzen angrenzend an die freie Landschaft ist ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung naturraumtypischer Arten mit entsprechender Standorteignung zu legen. Es dürfen grundsätzlich nur Pflanzen mit Herkunftsnachweis (Herkunft und Aufzucht aus der Region; autochton) verwendet werden.

Die nachfolgenden Artenlisten wurden auf Grundlage der „Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen – Landkreis Ravensburg“, herausgegeben vom Bau- und Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg, in der Fassung vom Februar 2020 erstellt.

#### 6.1.1 Pflanzliste Weingarten – Gehölze

##### Großkronige Bäume

(mit Wuchshöhen > 20 m)

Spitzahorn*°	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle*	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche°	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarzpappel*°	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel*	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche*	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde*°	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde*	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>



**Klein- bis mittelkronige Bäume**

(mit Wuchshöhen bis 20 m)

Obstsorten\*

– zulässig sind ausschließlich Obstgehölze, welche gegen den Feuerbranderreger resistent sind bzw. als ungefährdet gelten

– siehe unten aufgeführte „Pflanzliste Weingarten – Obstsorten“

Feldahorn\*° *Acer campestre*

Grauerle\* *Alnus incana*

Wildapfel\* *Malus sylvestris*

Traubenkirsche\* *Prunus padus*

Wildbirne *Pyrus pyraeaster*

Salweide\* *Salix caprea*

Fahlweide *Salix rubens*

Vogelbeere, Eberesche\* *Sorbus aucuparia*

Eibe *Taxus baccata*

**Sträucher**

Kornelkirsche\*° *Cornus mas*

Gewöhnliche Hasel *Corylus avellana*

Zweigrieffliger Weißdorn\* *Crataegus laevigata*

Eingrieffliger Weißdorn\* *Crataegus monogyna*

Gewöhnliches Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Faulbaum *Frangula alnus*

Sanddorn *Hippophae rhamnoides*

Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*

Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Schlehe\* *Prunus spinosa*

Echter Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*

Feld- / Kriechende Rose *Rosa arvensis*

Hundsrose *Rosa canina*

Alpen-Heckenrose *Rosa pendulina*

Blaugrüne Rose *Rosa vosagiaca*

Ohrweide *Salix aurita*

Grauweide *Salix cinerea*

Purpurweide *Salix purpurea*

Mandelweide *Salix triandra*

Korbweide *Salix viminalis*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Traubenholunder *Sambucus racemosa*

Echte Mehlbeere\*° *Sorbus aria*



Gemeine Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

\* Bienenbäume / Nahrungsbäume; Gehölze mit hohem Pollen- und/oder Nektarwert  
(Achtung: Auch Bäume, die nicht mit \* gekennzeichnet sind, können Futterpflanzen für Schmetterlinge, Bienen oder andere Insektenarten sein)

° Zukunftsbäume / Klimabäume  
(Gehölze, die gegenüber Herausforderungen wie z.B. Trockenheits- oder Hitzeperioden besonders robust sind)

Pflanzqualität großkronige Bäume:

1. Ordnung; über 20m; H 3xv mDb oder je nach Sorte; Stammumfang 18/20

Pflanzqualität klein-/mittelkroniger Bäume:

2. Ordnung; bis 20m; H 2xv oB; Stammumfang 16/18

Pflanzqualität Sträucher: Hei C 3 / Hei C 5

### 6.1.2 Pflanzliste Weingarten – Obstsorten

#### Äpfel

Blauacher Wädenswill  
Börtlinger Weinapfel  
Brettacher  
Gehrsers Rambour  
Goldrenette aus Blenheim  
Hauxapfel  
Martens Gravensteiner  
Ontario  
Kardinal Bea  
Schweizer Orangenapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Topaz  
Sirius  
Roter Boskoop  
Sonnenwirtsapfel

#### Birnen

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

#### Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Dollenseppler (Brennkirsche)  
Dönnissens Gelbe  
Knorpelkirsche  
Große Prinzessin  
Große Schwarze Knorpel  
Hedelfinger Riesenkirsche

#### Steinobst

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



### 6.1.3 Pflanzliste Weingarten – Fassadenbegrünung

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Kletterrosen – <i>diverse Sorten</i>	
Knöterich	<i>Fallopia baldschuanica</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Spalierobst – <i>diverse Sorten</i>	
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>