



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Hochschule - Malerstraße, Änderung“

3. Fertigung
621.41/152.I

Lageplan im M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 30.03.2022
Vorentwürfe: –
Bearbeitung: M. Berg, S. Geerds

gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB | am 20.07.2020 |
| 2 | Aufstellungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 6 LBO im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB | am 14.12.2020 |
| 3 | Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB | am 14.12.2020 |
| 4 | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der Bebauungsplanänderung sowie der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 36/2020 | am 18.12.2020 |
| 5 | Öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB | vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 |
| 6 | Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | vom 04.01.2021 bis 12.02.2021 |
| 7 | Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB und 74 (7) LBO | am 11.04.2022 |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 11.04.2022 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 25.04.2022

D.S.

gez. A. Geiger
(Bürgermeister)

- | | | |
|---|---|---------------|
| 8 | Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 13 und Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB | am 29.04.2022 |
|---|---|---------------|

Weingarten, den 29.04.2022

Abt. Stadtplanung
und Bauordnung

gez. D. Molzberger
(Abteilungsleiter)

Beglaubigung

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

Weingarten, den 29.04.2022

D.S.

Fachbereich 4
Planen und Bauen

gez. J. Herbst
(Fachbereichsleiter)



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Hochschule - Malerstraße“

621.41/152

Datum: 16.08.2010
Vorentwürfe: 26.04.2010, 22.06.2010
Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon
Amtsleiter

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat | am 06.04.2009 |
| 2 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 3 | am 13.11.2009 |
| 3 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB | am 06.04.2009 |
| 4 | Billigung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB durch den Gemeinderat | am 21.06.2010 |
| 5 | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 25 | am 25.06.2010 |
| 6 | Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB | vom 25.06.2010
bis 30.07.2010 |
| 7 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB | am 20.09.2010 |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 20.09.2010 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 15.12.2010

D.S.

gez. Ewald
Oberbürgermeister

-
- 8 Öffentliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 3 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 28.01.2011

Weingarten, den 31.01.2011

Stadtplanungsamt

gez. Kuon
Amtsleiter

Beglaubigung

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

D.S.

Dezernat II

gez. Werckshagen
Dezernent



Textteil

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
 - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- jeweils in der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung.

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

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 30.03.2022 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR); § 3 BauNVO

Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zugelassen.

1.1.2 Sondergebiet „Hochschule“ (SO); §11 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen von Hochschulen und Bildungseinrichtungen.

1. Wohnheime
2. Einrichtungen für Kinderbetreuung
3. Einrichtungen für Lehre und Verwaltung
4. Infrastruktureinrichtungen von Hochschulen und Bildungseinrichtungen.

Nutzungen nach 1. und 2. sind allgemeiner Wohnnutzung zuzuordnen, Nutzungen nach 3. und 4. dem baurechtlichen Störgrad einer Mischnutzung.

Ausnahmsweise sind Anlagen nach 1. bis 4. für Nutzungen zulässig, die nicht im Zusammenhang mit den Hochschulen und Bildungseinrichtungen stehen, sofern dies dem Bedarf der Hochschulen und Bildungseinrichtungen an diesen Nutzungen nicht entgegensteht.

Ausnahmsweise können Anlagen für Nutzungen zugelassen werden, die im funktionalem Zusammenhang mit den Nutzungen 1. bis 4. stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnet sind.



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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR); § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 17, 19, 21a BauNVO

gemäß Planeintrag

Überschreitungen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie wasserdurchlässige Oberflächen (ausgenommen Gründächer von Hochbauten) können mit einem Abschlag von 0,3 belegt werden. Terrassen können – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zugeordnet werden.

Im WR bezieht sich die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) sich auf die Grundfläche aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitungen.

Auf den Flurstücken 804/12, 804/15, 804/20 und 804/25 darf mit Hauptnutzung insgesamt eine Grundfläche von 200 m² überbaut werden.

Im SO bezieht sich die in der Nutzungsschablone angegebene Grundfläche (GR) auf die Grundfläche für Hauptnutzung. Überschreitungen durch bauliche Anlagen ohne Hauptnutzung sind bis zu einem Maß von GRZ 0,6 zugelassen.

1.2.2 Geschossfläche (GF); § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 17, 20 BauNVO

Im SO 1 sind als Obergrenze GF 1.000 m² zugelassen.

Im SO 2 sind als Obergrenze GF 1.400 m² zugelassen.

Im SO 3 sind als Obergrenze GF 9.000 m² zugelassen.

Im SO 4 sind als Obergrenze GF 4.700 m² zugelassen.

Im SO 5 sind als Obergrenze GF 5.200 m² zugelassen.

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

Wand- und Gebäudehöhen gemäß Planeintrag

Die relative Wandhöhe ergibt 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 ergibt sich aus der mittleren Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdachformen auf Seite der Fußpfette.

Die Gebäudehöhe hat denselben unteren Bezugspunkt und wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

Im SO darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen für betriebstechnisch erforderliche Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Summe der Flächen der Gebäudeteile darf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes betragen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie dürfen die maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Im SO 5 sind Überschreitungen der nordöstlichen Abgrenzung für unterschiedliche Gebäudehöhen mit Gebäudeteilen von max. 3,0 m Tiefe und max. 10,0 m Breite zulässig. Die Überschreitungen können geschossweise an unterschiedlichen Stellen stattfinden.

1.2.4 Vollgeschosse

Im WR 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse müssen von der südlichen Gebäudeseite zurückspringen.



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

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Im WR ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im SO ist abweichende Bauweise festgesetzt; Hausformen über 50 m sind zulässig.

1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO

gemäß Planeintrag.

Im WR sind Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, Wintergärten, Balkone und Erker zulässig. Die Gesamtüberschreitungen pro Wohnhaus dürfen nicht mehr als jeweils 10 m² für Wintergärten und jeweils 5 m² für Balkone und Erker betragen. Mit Terrassen dürfen Baugrenzen bis 3 m überschritten werden, sofern die Flächen wasserdurchlässig (z.B. Drainfugen-pflaster) hergestellt werden.

Im SO 5 sind Überschreitungen der nordöstlichen Baugrenze mit Gebäudeteilen von max. 3,0 m Tiefe und max. 10,0 m Breite zulässig. Die Überschreitungen können geschossweise an unterschiedlichen Stellen stattfinden.

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

Im WR dürfen pro Grundstück im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Malerstraße die nach LBO notwendigen Stellplätze – mindestens aber einer – hergestellt werden. Bei Grundstücken über 500 m² sind mindestens zwei Stellplätze zulässig.

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür ausgewiesenen oder beschriebenen Flächen zugelassen. Nebenanlagen, die sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen.

Auf den Flurstücken 804/15, 804/20 und 804/25 dürfen Garagenbauten die östliche Baugrenze auf einer Gesamtlänge von 6,0 m je Wohnbaugrundstück überschreiten, sofern sie zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

Als Ausnahme sind in den nicht überbaubaren Flächen Schuppen bis zu einer Größe von 15 m³ zugelassen, sofern sie an ein Wohngebäude oder eine Garage angebaut werden oder hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht stehen.

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

Im SO dürfen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden. Sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, müssen sie durch Baum- und Heckenpflanzungen eingegrünt werden.

Bei Wohnheimnutzung ist mindestens 1 Stellplatz je 3 Wohnheimplätze herzustellen.

1.5 Zahl der Wohnheimplätze; § 9 (1) 6. BauGB

Im SO 2 sind maximal 50 Wohnheimplätze zugelassen.

Im SO 3 sind maximal 188 Wohnheimplätze zugelassen.

Im SO 4 sind maximal 180 Wohnheimplätze zugelassen.

Im SO 5 sind maximal 172 Wohnheimplätze zugelassen.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 (1) 16., 20., 25. BauGB

In der Fläche sind die Pflanzstrukturen zu erhalten. Das Entfernen von Großbäumen ist im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde abzustimmen und entsprechend zu ersetzen. Die zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume sind mit Sträuchern gemäß Artenliste unter Ziffer 1.7.4 einreihig durchgehend zu unterpflanzen. Für die Auswahl der Bäume sind die Arten Stieleiche (*Quercus robur*), Weiß- und Salweiden (*Salix alba* und *Salix caprea*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zugelassen.



1.7 Pflanzgebot, § 9 (1) 25. a BauGB

1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten (Ausnahme in der FNL-Fläche, siehe Ziffer 1.6) sind Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis max. 2 m zulässig.

1.7.2 Artenliste Einzelbäume

Feldahorn	Acer campestre	Frühe Zierkirsche	Prunus ‚Accolade‘
Spitzahorn	Acer platanoides	Vogelkirsche	Prunus avium
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium ‚Plena‘
Birke	Betula pendula	Traubenkirsche	Prunus padus
Buche	Fagus sylvatica	Graubirne	Pyrus
Hainbuche	Carpinus betulus	Stuttgarter Gaishirtle	Pyrus
Walnussbaum	Juglans regia	Gellerts Butterbirne	Pyrus
Bittenflieder Sämling	Malus	Stieleiche	Quercus robur
Jakob Fischer	Malus	Kopfweide	Salix alba
Brettacher	Malus	Silberweide	Salix alba
Wangeheims Frühzwetschge	Prunus	Winterlinde	Tilia cordata
Nancy-Mirabelle	Prunus	Sommerlinde	Tilia patyphllos
Zwetschge	Prunus	Stadtulme	Ulmus hollandica

1.7.3 Pflanzgebot Sträucher

Ziersträucher im Bereich der Mensa, Gebäude Doggenriedstraße 28, sind bei Abgang durch einheimische Sträucher gemäß Artenliste unter Ziffer 1.7.4 zu ersetzen.

1.7.4 Artenliste Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula	Schlehen	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Rote Heckenkirsche	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.8 Pflanzbindung

1.8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25. b BauGB

Die Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen sind am Standort zu erhalten.

Die Bäume innerhalb der Flächen auf Flurstück 806/1 sind bei Abgang gemäß Artenliste unter Ziffer 1.7.2 zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen kann vom bestehenden Standort abgewichen werden.

In der Pflanzbindungsfläche auf Flurstück 805/1 und 805/3 sind ausnahmsweise technische Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 250 m² zulässig, sofern diese sich in den Hang hineinschieben und intensiv begrünt sind. Das Entfernen von Großbäumen ist entsprechend zu ersetzen.

1.8.2 Pflanzbindung Einzelbäume,

Die mit Planzeichen dargestellte Bäume sind am Standort zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Ersatzpflanzung kann vom festgelegten Standort um bis zu 2 m abgewichen werden.

Für die Auswahl der Baumarten gilt die Artenliste (Ziff. 1.7.2).

1.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den



geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern (z.B. in Mulden). 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.

1.10 Geländegestaltung (Auffüllungen, Abgrabungen); § 9 (1) 17. BauGB

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zu 1/3 der Fassadenlänge und max. bis zu 1,2 m Tiefe zulässig.

Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Als Ausnahme sind Stützmauern bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Höhe bis 1,5 m zulässig, sofern sie als Trockenmauer mit Natursteinen ausgeführt werden.

Im SO sind Stützmauern für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zum Abstellen von Pkws zulässig.

1.11 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen (Betonfuß für Rabattsteine o.ä.) in einer Breite bis zu 20 cm zu dulden.



2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

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

2.1.1 Außenwandflächen

Vorgeschrieben sind Putzfassaden oder Holzfassaden. Andere Verkleidungen für Gebäudeteile sind zulässig, sofern diese Flächen der Hauptfassadenfläche deutlich untergeordnet sind oder nicht an den öffentlichen Raum grenzen. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Die Gestaltung von Doppelhäusern ist im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Dächer

2.1.2.1 Dachform

gemäß Planeintrag.

Andere Dachformen für Anbauten können zugelassen werden, sofern sie sich dem Hauptdach in der Firsthöhe und der Dachfläche erkennbar unterordnen.

2.1.2.2 Dachgestaltung

Steildächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu decken. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m² vollflächig zu mindestens 80 % und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Flachdachgaragen sind generell zu begrünen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. [entfällt: Von der Begrünung kann abgesehen werden, wenn auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden oder sie als Dachterrassen genutzt werden.] Dies gilt nicht für die als Dachterrassen oder durch Aufzugaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen genutzten Flächen, welche aus den 80 % herausgenommen sind.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie und Nutzung solarer Energie sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständereien sind nur auf Flachdächern zugelassen. Sie sind um das Maß vom Hausgrund (Attika) abzurücken, dass der Höhe der Aufständerei entspricht

2.1.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Gauben, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 40 % der ausgeführten Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf nicht straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig. Ihre Breite darf nicht mehr als 30 % der ausgeführten Trauflänge betragen.

2.1.3 Abfallbehälter

Sind die Standplätze von beweglichen Abfallbehältern vom Straßenraum aus einsehbar, müssen sie mit festem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung abgeschirmt werden. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

2.2 Werbeanlagen; § 74 (1) 2. LBO

Im WR sind Werbeanlagen nicht zugelassen. Als Ausnahme sind Anlagen zur Eigenwerbung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig, sofern sie unbeleuchtet und in der Farbgebung zurückhaltend sind.

Im SO sind Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung zugelassen.

Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.



2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.3.1 Einfriedigungen

Mauern, auch als Sockelmauern, und andere geschlossene Einfriedigungen sind für Zaunanlagen generell nicht zugelassen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Hecken – oder als Ausnahme begrünte Einfriedigungen – bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Als Hecken sind einheimische standortgerechte Arten vorgeschrieben. Thujaen sind nicht zugelassen.

2.3.2 Sichtschutzwände

sind nur in Verbindung mit dem Wohngebäude zugelassen und sind jeweils wie die Fassade auszuführen oder als Holzständerwand. Die Höhe darf 1,8 m und die Länge 4,0 m nicht überschreiten.

2.3.3 Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, oder Drainfugenpflaster) auszuführen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden und zu begrünen.

2.3.4 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Alle nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht mit zulässigen Nutzungen belegt, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

2.4 Außenantennen, § 74 (1) 4. LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

Außenantennen sind dann unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Als Ausnahme sind Satellitenanlagen (Parabolantennen) zulässig, wenn durch die Gemeinschaftsantenne kein vollständiger Satellitenempfang möglich ist. Parabolantennen müssen an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite angebracht sein, oder sich an die Dach- oder Fassadenfarbe anpassen.

2.4.1 Mobilfunkanlagen

Im WR und im SO 3-5 sind Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

2.5 Niederspannungsleitungen; § 74 (1) 5. LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.



3 Hinweise

3.1 Altlasten

Im Bereich der Malerstraße ist gemäß Altlastenkataster mit Altablagerungen zu rechnen. Bei Eingriffen in den Untergrund kann stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Bau- und Aushubmaßnahmen sind von einem Fachbauleiter gemäß Landesbauordnung § 45 zu überwachen.

Auf der Nordseite des Flurstücks 804/19 und der Nordseite des Flurstücks 804/5 sind bei Wohnnutzung die betroffenen Flächen mit mind. 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Ravensburg, Umweltamt, vorzulegen.

3.2 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)

3.3 Gewässerschutz

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, 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 Denkmalschutz; § 20 DSchG

Da es sich bei den Gebäuden Lazarettstraße 1, 3 und 5 und deren nördlichen Nebengebäuden um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) handelt, ist bei Realisierung von Neubauvorhabens in der Umgebung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Hierbei werden Auflagen benannt, welche die Archäologie betreffen.

Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.5 Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne; § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die seit 23.10.1963 rechtskräftige Fassungen des Bebauungsplanes „Briach- / Doggenriedstraße“.



3.6 Artenschutz §§ 39 (5), 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Plangebiet wird von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier und Nahrungsraum genutzt.

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung und bei Sanierungs- und Abrissarbeiten zu beachten. Vor konkreten Baumaßnahmen ist durch eine Fachperson zu überprüfen, ob Tiere geschützter Arten vorkommen. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- a. Photovoltaikanlagen: Das Betreiben von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich erwünscht. Um Beeinträchtigungen der wildlebenden Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaik- und Solaranlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und nur geringe Anteile von polarisiertem Licht in die Umgebung reflektieren (max. 6% Reflexion / <3% je Solarseite).
- b. Schutzmaßnahmen von Kleintieren: Zum Schutz von Kleintieren sind Einrichtungen für die Entwässerung, Retention-/ Versickerungsmulden, 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.
- c. 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 von besonders bzw. streng geschützten Arten (Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen etc.) 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 durchzuführen.
- d. Fensterfronten: Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr. Große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, tragen dazu bei, dass Glas zur Vogelfalle wird (Vogelschlag). Die Glasflächen müssen deshalb ein Muster, eine Wattierung als Kennzeichnung für Vögel aufweisen. Auch Rankgitter mit einer Fassadenbegrünung machen Glasfronten flächig für Vögel erkennbar. Nicht bepflanzte Grünflächen vor den Fensterfronten sollten im Spätsommer gemäht werden, um den Vögeln kein Angebot für Nahrung in Form von Samen zu bieten; eine Nahrungssuche würde das Risiko für Vogelschlag erhöhen.
- e. Beleuchtung: Die Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich des Mensa-Parks 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. In der zweiten Nachthälfte ist die Beleuchtung durch Bewegungsmelder sicherzustellen.
- f. Fassadenbegrünung: Fassadenbegrünungen werden empfohlen, dabei sollte pro laufender Meter Wandlänge eine Pflanze gesetzt werden. Zur Fassadenbegrünung eignen sich Kletterpflanzen wie das immergrüne Geißblatt (*Lonicera henrii*) und (rosa) blühende Bergwaldreben (*Clematis montana rubens*). Die Pflanzbeete sollten mindestens 0,5 m² groß und 0,5 m tief sein. Auf einen ausreichend großen durchwurzelbaren Pflanzraum (mindestens 1,0 m³) ist zu achten. Die Pflanzbeete der Clematis sind zur Beschattung des Stammfußes zu bepflanzen. Hierfür eignet sich Prachtstorchschnabel (*Geranium magnificum*).

3.7 Mobilitätskonzept

Damit die Auslastung der Infrastruktur im Gebiet, einschließlich dem Stellplatzangebot für Pkws, auf



ein vertragliches Maß begrenzt werden kann, wird empfohlen bei größeren baulichen Maßnahmen ein entsprechendes Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen (Pedelec-/ Rad-Verleihstation, Car-Sharing etc.).

3.8 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Vor Bauarbeiten ist über das Internetportal – Bauherrens-service rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

4 Anlagen

- Lageplan zum Bebauungsplan „Hochschule – Malerstraße, Änderung“ mit Datum vom 30.03.2022
- Begründung zum Bebauungsplan „Hochschule – Malerstraße, Änderung“ mit Datum vom 30.03.2022