



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

03

Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

21.05.2021

Projekt: 1024

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1 Gewerbegebiet (GE)	1
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)).....	2
2. Maß der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports	3
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	4
7. Verkehrsflächen	4
8. Öffentliche Grünflächen	4
9. Wasserflächen	4
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
10.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	5
10.2 Aufschüttungen	5
10.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen	5
10.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	6
10.5 Sicherung des Oberbodens.....	6
10.6 Versiegelungsgrad	6
10.7 Anlage von Grünflächen.....	6
10.8 Dachbegrünung	6
10.9 Kleintierschutz.....	6
10.10 Ersatzlebensraum für Zauneidechsen	7
10.11 Vergrämung von Zauneidechsen in den Ersatzlebensraum	7
10.12 Vergrämung von Mauereidechsen aus Baufeldern	7
10.13 Schutz vor Besiedlung von Baufeldern	8
10.14 Temporärer Verzicht auf Bebauung der Flurstücke 14514 und 14515.....	8
10.15 Mauereidechsen gerechtes Bauen	9
10.16 Kontrolle des alten Sägewerks auf Nutzung durch Fledermäuse.....	9

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	10
11.1 Geräuschkontingentierung	10
11.2 Geräuschkontingentierung	10
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
HINWEISE	12
1. Baustellennebenflächen	12
2. Gerätenutzung	12
3. Schutz des Oberbodens	12
4. Bauzeitenbeschränkung	12
5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls	12
6. Vermeidung von Staubentwicklung	13
7. Bodenfunde	13
8. Immissionen der Deutschen Bahn	13
9. Pflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen	13
10. Aus- und Umbaumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie	13
11. Löschwasserversorgung	14
12. Grundwasser / Wasserversorgung	14
13. Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen	15
14. Werbeanlagen	16
15. Anbauverbotszone	16
16. Kleintierschutz	16
17. Versorgungsleitungen	16
18. Einsichtnahme in Normen und Richtlinien	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- selbständige Lagerplätze
- selbstständige Veranstaltungsräume
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen für Gas und Strom
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben stehen und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sind. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel bei maximal 10 % der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung

ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Speditionsbetriebe
- selbstständige Lagerplätze und selbstständige Lagerhäuser
- selbstständige Veranstaltungsräume
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen für Gas und Strom
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel bei maximal 10 % der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Hmax) dargestellt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.

Die Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete haustechnische Anlagen ist in allen Baugebieten um max. 3,0 m auf einer Fläche von bis zu 10% der Gebäudegrundfläche erlaubt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der beiden verfüllten Bohrlöcher, die im zeichnerischen Teil dargestellt sind, ist eine Errichtung von Bauwerken unzulässig. Reversible Versiegelungen sind zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind unter Berücksichtigung von Hinweis 12 zur Anbauverbotszone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt mit maximal 7,0 m Breite zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie eine Sammelwerbeanlage (vgl. örtliche Bauvorschriften - Punkt 2)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eingrünung“

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen.

9. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen für den Weingartener Bach sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die sachgerechte Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ist eine landschaftspflegerische Ausführungsplanung erforderlich. Die Maßnahmen unter den Festsetzungen 10.11, 10.12, 10.15 sowie A-7 unter der Festsetzung 10.1, die dem Artenschutz dienen, ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) erforderlich. Die Maßnahmen unter der Festsetzung 10.15 sowie A-4 und A-5 unter der Festsetzung 10.1 müssen durch einen kundigen Ornithologen/Faunisten begleitet werden.

10.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen.

- A-1 (CEF) Anlage von Schutzäcker
- A-2 (CEF) Entwicklung von Sandmagerrasen
- A-3 Anlage von Acker- und Wiesentümpeln
- A-4 (CEF) Ersatz für Fortpflanzungsstätte der Schleiereule
- A-5 (CEF) Anbringen von Haussperling-Koloniekästen
- A-7 Ersatzlebensraum auf Böschungen des Regenrückhaltebeckens für den Großen Feuerfalter
- A-8 Ersatzlebensraum im Bereich des Regenrückhaltebeckens für Zauneidechsen

Die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist dem Umweltbericht unter Kapitel 7: „Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz“ zu entnehmen.

10.2 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochtone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

10.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeit-chaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt

auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden.

10.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten.

10.5 Sicherung des Oberbodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

10.6 Versiegelungsgrad

Die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen und ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist versickerungsfähig (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split) herzustellen.

10.7 Anlage von Grünflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

10.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15°) sind zu mindestens 70 % mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

10.9 Kleintierschutz

Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden bzw. der unterhalb liegenden Befestigung haben. Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen. Alternativ sind Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

10.10 Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

Es ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen innerhalb der Maßnahmenfläche für Zauneidechsen im Bereich des Kreisverkehrs anzulegen. Die Beschreibung der Maßnahme „A-6 Ersatzlebensraum im Umfeld des geplanten Kreisverkehrs für die Zauneidechse“ ist dem Umweltbericht unter Kapitel 7: „Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz“ zu entnehmen.

10.11 Vergrämung von Zauneidechsen in den Ersatzlebensraum

Zauneidechsen sind durch strukturelle Vergrämung aus ihren derzeitigen Lebensräumen in die vorher fertig gestellten Ausgleichsflächen nördlich des Geltungsbereiches zu vergrämen, Lage siehe Anhang I des Umweltberichtes.

Hierzu ist der Bereich zunächst von allen Strukturen zu bereinigen die von Eidechsen genutzt werden können. Dies beinhaltet in den vorliegenden Flächen insbesondere:

- Entfernen von Sträuchern und Gehölzen
- Entfernen von Totholz, Schutthaufen, Holzstapeln und ähnlichen Strukturen
- Mahd der Fläche mit nicht rotierendem Mähwerk

Bei Räumung der Fläche ist zum Schutz vor Tötung von Individuen auf den Einsatz von schweren Baumaschinen zu verzichten. Die Räumung muss in der Aktivitätszeit und vor der Eiablage (witterungsabhängig ca. Mitte März bis Mitte Mai) oder nach Schlupf der Jungtiere (witterungsabhängig ca. Mitte August bis Mitte Oktober) durchgeführt werden. Bei Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist zudem die Vogelbrutzeit zu beachten. Ggf. ist es möglich Gehölze und Sträucher im Winter zu fällen, lediglich das Ziehen der Wurzelstöcke muss innerhalb der oben angegebenen Zeiträume geschehen.

Nach Entfernen aller Strukturen muss Vegetation dauerhaft kurz gehalten werden. Hierzu muss während der Vegetationsperiode in Abhängigkeit zur Jahreszeit und Wüchsigkeit der Vegetation in der jeweiligen Fläche alle 2 – 4 Wochen eine Mahd erfolgen.

10.12 Vergrämung von Mauereidechsen aus Baufeldern

Von Mauereidechsen besiedelte Baufelder (siehe Karte im Anhang I des Umweltberichtes) müssen vor Beginn der Baumaßnahmen und vor der Baufeldräumung aus dem Baufeld vergrämt werden. Dies beinhaltet sowohl die eigentlich Baufläche wie auch Baustellennebenflächen. Hierzu wird der Bereich zunächst analog zu Festsetzung 10.10 von allen Strukturen bereinigt die von Eidechsen genutzt werden können.

Nach Räumung der Fläche, ist das Baufeld für die Dauer von mindestens 14 Tagen mit eine 1 – 1,5 cm dicken Schicht aus Hackschnitzel zu bedecken um die Fläche für Eidechsen gänzlich unattraktiv zu machen. Im besten Fall verbleiben die Hackschnitzel bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf der Fläche. Falls dies nicht

möglich ist muss die Fläche nach Entfernen der Hackschnitzel entweder durch Abtrag des Oberbodens oder durch Stellen eines Reptilienschutzzauns dauerhaft vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

Ausgenommen von dieser Art der Vergrämung sind vollversiegelte Flächen innerhalb der Baufelder, da diese für sich allein stehend keine Habitategenschaften für Zaun- oder Mauereidechsen aufweisen, dies ergibt sich erst aus der Kombination mit anderen notwendigen Habitateglementen, welche durch die dortige Vergrämung dann aber nicht mehr nutzbar sind.

Die Durchführung der Vergrämung ist von einer ökologischen Fachkraft durchzuführen oder zu begleiten. Die Abdeckung mit Hackschnitzeln ist wöchentlich auf ihre Funktionalität zu überprüfen (Umweltbaubegleitung).

10.13 Schutz vor Besiedlung von Baufeldern

Um eine (Wieder-)besiedlung der Flächen, in den Zaun- und Mauereidechsen zuvor vergrämt wurden oder eine Erstbesiedlung von Bauflächen durch Mauereidechsen zu verhindern, sind potenziell geeignete Fläche für eine Besiedlung unattraktiv oder unzugänglich zu machen.

- In Flächen, in denen zuvor mittels Hackschnitzeln vergrämt wurde, haben diese bis zum Beginn der Baumaßnahmen auf der Fläche zu verbleiben. Falls dies nicht möglich ist, ist die Fläche nach Entfernen des Bändchengewebes entweder durch Abtrag des Oberbodens oder durch Stellen eines Reptilienschutzzauns dauerhaft vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.
- Bauflächen welche an die Bahngleise angrenzen sind durch einen Reptilienschutzzaun in Richtung der Gleise vor einer Besiedlung zu schützen

Alle übrigen geplanten Bauflächen sind durch Reptilienschutzzäune oder Abtrag des Oberbodens vor einer Besiedlung zu sichern.

Reptilienschutzzäune sind in den Monaten März bis Oktober einmal monatlich durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionalität zu überprüfen (Umweltbaubegleitung).

10.14 Temporärer Verzicht auf Bebauung der Flurstücke 14514 und 14515

In die brach liegende Fläche auf den Flurstücken 14514 und 14515, welche derzeit dicht mit Mauereidechsen besiedelt ist, darf erst eingegriffen werden, wenn durch Neubebauung in den derzeit ackerbaulich genutzten Flächen im Geltungsbereich mindestens 1.980 m² neuer Lebensraum geschaffen wurde (siehe Festsetzung 10.14). Sobald dies der Fall ist, darf mit der Fläche gem. der Festsetzungen 10.11 und 10.12 verfahren werden.

10.15 Mauereidechsen gerechtes Bauen

Die Neubebauung / Erweiterung des Gewerbegebietes ist so zu planen, dass diese nach der Bebauung für eine Besiedlung durch Mauereidechsen geeignet sind:

- Mauern und Gabionen im Baugebiet sind offen zu gestalten und einseitig mit Boden anzuschütten, sofern die nicht zum Auffangen von Geländesprüngen bereits von natürlich gewachsenem Boden hinterlagert sind.
- Alle Traufstreifen sind bis zu einer Tiefe von mind. 80 cm mit Schotter/Schroppen der Körnung 60-150 mm zu füllen.
- Grünflächen (min. 10% jedes Grundstückes) sind zu arten- und blütenreichen Wiesen- und Staudenflächen zu entwickeln. Das Bodensubstrat ist als mittlerer bis magerer Standort auszulegen. Als Saatgut ist eine standortheimische Saatgutmischung bzw. standortheimisches Pflanzmaterial zu verwenden, das über die gesamte Vegetationsperiode hinweg Blühaspekte zeigt. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen (angepasste Wässerung, ggf. Nach-/Neupflanzungen).
- Flachdächer sind zu begrünen, von Mauereidechsen passierbare Übergänge Hauswand/Dach einzuplanen.

Monitoring: Neu gestaltete Flächen sind im 1., 3. und 5. Jahr nach ihrer Herrichtung auf ein Vorkommen von Mauereidechsen hin zu untersuchen. Sobald eine Besiedlung durch Mauereidechsen nachgewiesen ist, kann auf weitere Untersuchungen verzichtet werden. Bei Nichtannahme einer Fläche nach 5 Jahren sind nachbessernde Maßnahmen zu treffen.

Pflege: Sämtliche Flächen sind so zu pflegen, dass diese ihr Potenzial für Mauereidechsen dauerhaft erhalten. Aufgrund der individuell voraussichtlich sehr unterschiedlich gestalteten Freiflächen sind daher individuelle Pflegekonzepte der Flächeneigentümer zu erstellen.

10.16 Kontrolle des alten Sägewerks auf Nutzung durch Fledermäuse

Mindestens 1 Jahr vor Abriss der Bestandsgebäude auf dem Grundstück des stillgelegten Sägewerks ist dieses auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Art und Umfang ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird empfohlen, die Untersuchung früher als 1 Jahr vor Abriss durchzuführen, um bei Vorhandensein von Quartieren die entsprechend erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in einem angemessenen Zeitraum planen und umsetzen zu können.

Die Durchführung der Untersuchung ist von einer ökologischen Fachkraft durchzuführen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11.1 Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF1	60	45
TF2	60	45
TF3	62	47
TF4	60	45
TF5	60	45
TF6	57	42
TF7	57	42
TF8	57	42
TF9	63	48
TF10	65	50
TF11	65	50

*Zur Verortung der Teilflächen: siehe Anlage 3 des Schallgutachtens:
Lageplan der Teilflächen und der untersuchten Immissionsorte*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

11.2 Geräuschkontingentierung

Im gesamten Plangebiet wird bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten ein verbesserter baulicher Schallschutz notwendig. In den Teilflächen TF 7, TF 8 und TF 11 sollen bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsbauten Büro-, Unterrichts- oder

Seminarräume auf den von den Bahnanlagen abgewandten Fassadenseiten angeordnet werden.

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Unterrichts- und Seminarräumen, Büroräumen und Ähnliches sind entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumart und –größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Um einen ausreichenden Luftaustausch zu ermöglichen, sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ggf. schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die in Aufenthaltsräumen mindestens einzuhaltenden Innenschallpegel sind der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassadenseite vorliegt, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer standorttypischer Baum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind im Abstand von 5 m einheimische standortgerechte Pyramidformen anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind im Abstand von maximal 5 m einheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von Maßnahmenflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

2. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

3. Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüneten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau zu sichern.

4. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen und Entfernung von Hecken dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März durchgeführt werden.

Ein Gebäudeabriss darf nur außerhalb Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

5. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

6. Vermeidung von Staubentwicklung

Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten um Staubentwicklung zu vermeiden.

7. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keine Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

8. Immissionen der Deutschen Bahn

Die DB AG weist darauf hin, dass die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen entschädigungslos zu dulden sind. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder.

Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form monetär an Schutzmaßnahmen gegen Immissionen, die sich aus dem Bahnbetrieb ergeben, beteiligen.

9. Pflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

10. Aus- und Umbaumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, GS.R-SW-L(A)
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe

11. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

12. Grundwasser / Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium

Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, e-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen und ein Brunnen.

Die beiden Grundwassermessstellen (GWM 29 PPG Weingarten und GWM 28 PPG Weingarten) befinden sich auf der Flst. Nr. 14512 und müssen im Rahmen eine Monitorings erhalten bleiben.

Der ca. 21m tiefe Brunnen befindet sich auf der Flst.-Nr. 14357. Dieser ist ordnungsgemäß zurückzubauen:

- Der Rückbau ist nach den DIN-Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Bei der Durchführung ist mit großer Sorgfalt vorzugehen, so dass der Grundwasserschutz jederzeit gewährleistet ist.
- Der Rückbau der Messstelle ist durch den projektbegleitenden Sachverständigen zu betreuen.
- Grundsätzlich sind alle Pegelbauteile wie z. B. Filterrohr, Pegelkappe, Anfahrerschutz zu entfernen. Kann das Filterrohr aus technischen Gründen nicht gezogen werden, sind zumindest die oberen 1-2 Meter unter GOK abzutrennen und auszubauen.
- Das Bohrloch ist schichtengerecht mit unbelastetem Kies-Sand Material und Quellton zu verfüllen. Für die Abdichtung der obersten 2 m ist geeignetes Dichtungsmaterial (z.B. Quellton) einzubauen.
- Eine schriftliche Bestätigung über den ordnungsgemäßen Rückbau ist dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zeitnah vorzulegen.

13. Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungseleitungen

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungseleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

14. Werbeanlagen

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist sicherzustellen, dass der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften durch Werbeanlagen, insbesondere durch die Sammelwerbeanlage, nicht so beeinträchtigt wird, dass am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

15. Anbauverbotszone

Entlang des Kreisverkehrs ist die Anbauverbotszone in Höhe von 20 m gemäß § 22 StrG einzuhalten. Stellplätze sind hier nur unter Auflagen und Bedingungen zulässig.

16. Kleintierschutz

Einbau von Kleintier- und vogelsicheren Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

Wenn möglich, Verzicht auf Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe. Höhengleicher Ausbau der Verkehrsflächen.

17. Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den Versorgungsträgern Lagepläne einzuholen und ggf die Planung mit den Trägern abzustimmen.

18. Einsichtnahme in Normen und Richtlinien

Die folgenden Normen und Richtlinien liegen bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit:

- DIN 45691
- DIN 4109
- VDI-Richtlinie 2719

Gemeinde Weingarten,

.....
Eric Bänziger
Bürgermeister