



Bebauungsplan

**„Unter der Landstraße, 2. Änderung“  
- 3. Änderung**

3. Fertigung

Reg.-Nr.: 621.41/014.II

**Lageplan M 1:1000 mit Zeichenerklärung und Textteil**

Datum: 19.01.2012

Vorentwürfe: -

Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon  
Amtsleiter

- 
- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB durch den Gemeinderat | am 26.03.2012                    |
| 2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr.  | am 20.04.2012                    |
| 3. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 13 (2) BauGB                         | vom 20.04.2012<br>bis 25.05.2012 |
| 4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB                                   | am 26.03.2012                    |
- 

**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 26.03.2012 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 06.06.2012

D.S.

gez. Ewald  
Oberbürgermeister

- 
- |  |               |
|--|---------------|
| 5. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 22 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB | am 15.06.2012 |
|--|---------------|

Weingarten, den 15.06.2012

Stadtplanungsamt

gez. Kuon  
Amtsleiter

**Beglaubigung**

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

Weingarten, den 18.06.2012

D.S.

Dezernat II

gez. Werckshagen  
Baudezernent



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Unter der Landstraße, 2. Änderung“**

3. Fertigung

Reg.-Nr.: 621.41/14.II

**Verfahrensvermerke**

Datum: 27.01.2009

Vorentwürfe: 08.03.2002 / 19.03.2002/ 27.03.2006

Bearbeiter: Kuon

gez. Werckshagen  
Amtsleiter

- 
- |     |  |                               |
|-----|--|-------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat (GR)   | am 12.02.2001                 |
| 2.  | Aufstellungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften durch den GR   | am 18.03.2002                 |
| 3.  | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2(1) BauGB in der Schwäbischen Zeitung Nr. 27                       | am 01.02.2002                 |
| 3.1 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2(1) BauGB in der Schwäbischen Zeitung Nr. 133            | am 12.06.2002                 |
| 4.  | Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB   | am 05.02.2002                 |
| 5.  | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den GR                                       | am 18.03.2002                 |
| 6.  | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Schwäbischen Zeitung Nr. 133                     | am 12.06.2002                 |
| 7.  | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB                                  | vom 18.06.2002 bis 17.07.2002 |
| 8.  | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch den GR gemäß § 10 BauGB   | am 21.10.2002                 |
| 9.  | Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB in der Schwäbischen Zeitung Nr. 49 | am 28.02.2003                 |
| 10. | Beschluss zur Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß §214 (4) BauGB durch den GR  | am 18.07.2005                 |
| 11. | Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB in der Schwäbischen Zeitung Nr. 167                    | am 22.07.2005                 |
| 12. | Billigung des Entwurfs zur Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss durch den GR  | am 10.04.2006                 |
| 13. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in der Schwäbischen Zeitung Nr. 90  | am 19.04.2006                 |
| 14. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB  | vom 19.04.2006 bis 24.05.2006 |
| 15. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB  | am 16.10.2006                 |
| 16. | Beschluss zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes gem. §214 (4) BauGB durch den GR  | am 26.01.2009                 |
| 17. | Billigung des Entwurfs zur Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss durch den GR  | am 16.02.2009                 |
| 18. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in der Schwäbischen Zeitung Nr. 51  | am 03.03.2009                 |
| 19. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB  | vom 03.03.2009 bis 07.04.2009 |
| 20. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB  | am 22.02.2010                 |

---

**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 22.02.2010 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 30.03.2010

D.S.

gez. Ewald  
Oberbürgermeister

- 
21. Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 14 und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB

am 09.04.2010

Weingarten, den 12.04.2010

Stadtplanungsamt

gez. Kuon  
Amtsleiter



## Textteil

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 zuletzt geändert 13.09.2001

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2000

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" (strategischer Plan).

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

Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zugelassen.

Die Ausnahmen nach §4(3) BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans

##### 1.1.2 Mischgebiet; - MI - § 6 BauNVO

Schank und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zugelassen.

Betriebe des Baugewerbes und Beherbergungsbetriebe sind nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten aller Art, Tankstellen und Bordelle.

##### 1.1.3 Gewerbegebiet, eingeschränkt; - GEe - § 8 BauNVO

Die Einschränkung besteht darin, dass generell nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen (entsprechend § 6 (1) BauNVO) nicht wesentlich stören.

Betriebe des Baugewerbes und Beherbergungsbetriebe sind nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten aller Art, Tankstellen und Bordelle.

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

gemäß Planeintrag

##### 1.2.1 Wandhöhe; §18 BauNVO

Die festgesetzte maximale Wandhöhe gilt als Maß über Oberkante des angrenzenden Randes der inneren Erschließungsstraße (im Mittel) bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachfläche bzw. Oberkante Dachabschluss.

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

##### 1.3.1 Abweichende Bauweise; §22(4) BauNVO

Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäudelängen bis 70 m zugelassen sind, wenn Fassadengliedernde Elemente (z.B. Vor- und Rücksprünge) im Abstand von höchstens 20 m vorgesehen werden. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

##### 1.3.2 Baulinien; §23(2) BauNVO

gemäß Planeintrag;

Ausnahmsweise können Fassadengliedernde Vor- oder Rücksprünge bis zu 1,5 m zugelassen werden.

##### 1.3.3 Baugrenzen; §23(3) BauNVO

gemäß Planeintrag.

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

Garagen und Nebenanlagen welche sich als Gebäude darstellen, sind in den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten zugelassen werden.

Nebenanlagen welche der Kleintierhaltung dienen sind nicht zugelassen.

im WA werden in den nicht überbaubaren Flächen Geräteschuppen welche der Unterbringung von Gartengeräten dienen bis zu einer Größe von 15qbm zugelassen.



**1.5 Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz §9(1)24. BauGB**

Innerhalb der im Plan dargestellten Fläche ist eine Schallschutzwand zu errichten; diese kann auch als Gebäudeaußenwand bzw. Baukörper in der angrenzenden oder unmittelbar benachbarten überbaubaren Fläche ausgeführt werden. Für die Ausführung ist das Gutachten P212/89 der ita, Wiesbaden vom 18.10.1989 maßgebend.

**1.6 Pflanzgebot; §9(1)25.a BauGB**

**1.6.1 Pflanzgebotsfläche**

Pfg1: Die im Plan dargestellte Fläche ist mit Rasen anzupflanzen. Auf den festgesetzten Standorten sind Einzelbäume mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis max. 3m zulässig. Bei der Bepflanzung ist die Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) anzuwenden.

Auf 30% der Fläche sind Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Bepflanzung ist die Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) anzuwenden.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind folgende Anlagen bis zu einem gesamten Flächenanteil von 50%.zulassen:

- Grundstückszufahrten, Einfriedigungen, Werbeanlagen (nach Ziff. 2.8) und erforderliche Stützmauern
- betriebliche Umfahrten, Rettungswege und Stellplätze

Pfg2: Die im Plan dargestellte Fläche ist mit Rasen anzupflanzen. Auf den festgesetzten Standorten sind Einzelbäume mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis max. 3m zulässig. Bei der Bepflanzung ist die Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) anzuwenden.

Auf 30% der Fläche sind Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Bepflanzung ist die Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) anzuwenden.

**1.6.2 Einzelbäume**

Auf den festgesetzten Standorten sind großkronige Bäume mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis max. 3m zulässig.

Bei der Bepflanzung ist die folgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Vogelkirsche	Prunus avium	Buche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur	keine oberösterreichischer Birne	

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre	Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus	Wildbirne	Pyrus communis
Salweide	Salix caprea	Haselnuß	Corylus avellana
Seidelbast	Dahpne mezereum	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schw. Heckenkirsche	Lonicera nigra	Kreuzdorn	Rhamnus carthatica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Hundsrose	Rosa canina
Kriechrose	Rosa arvensis	Flaumrose	Rosa tomentella
Filzrose	Rosa tomentosa		

**1.7 Pflanzbindung; §9(1)25.b BauGB**

**1.7.1 Planzbindungsfläche**

Auf der im Plan dargestellten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch großkronige Bäume mit mind. 14 cm Stammumfang bzw. entsprechende Sträucher gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) zu ersetzen.



### 1.7.2 Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch großkronige Bäume mit mind. 14 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) zu ersetzen.

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

### 1.8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

#### Im WA:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Grundsätzlich kann die Versickerung von Dachwasser, mit Einwilligung der Unteren Wasserbehörde, auch über geeignete Zisternen erfolgen.

#### Im GEe und MI:

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Anlage der Versickerung bedarf in jedem Einzelfall der Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

### 1.9 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 20cm zu dulden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### 2.1 Außenwandflächen; §74(1)1.LBO

Grelle Farben, glänzende Metallflächen sind großflächig nicht zugelassen. Geschlossene Fassaden sind ab einer Länge von 20 m mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### 2.2 Dachform und Dachgestaltung; §74(1)1. LBO

siehe Planeintrag.

### 2.3 Dachaufbauten; §74(1)1. LBO

Im MI und GE gilt:

Zugelassen sind Aufbauten zur Raumbelichtung und für betriebstechnisch erforderliche Anlagen. Die festgesetzte GH darf damit um bis zu 3,0m überschritten werden. Die Einzelgröße der Aufbauten darf 25 qm nicht überschreiten.

#### 2.3.1 Dachneigung; §74(1)1. LBO

siehe Planeintrag.

#### 2.3.2 Dachdeckung; §74(1)1. LBO

grelle Farben, glänzende Metallflächen sind nicht zugelassen.

### 2.4 Anlagen zu Einsparung von Primärenergie; §74(1)1. LBO

sind generell zugelassen; sie sind der Dachfläche anzupassen.

### 2.5 Einfriedigungen; §74(1)3. LBO

sind zugelassen als bewachsener Drahtzaun oder Drahtgeflecht bis 1,5 m Höhe; entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. 2,0 m hoch.

### 2.6 Stellplätze; §74(1)3. LBO

sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster oder dergleichen) auszuführen und dauerhaft zu begrünen, pro 10 Stellplätze ist 1 mittelkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste (Ziff. 1.6.2) zu pflanzen.

### 2.7 Freiflächen; §74(1)3. LBO

Alle nicht von zulässigen baulichen Anlagen belegten Flächen sind mit geeigneter Vegetation zu begrünen.



**2.8 Anlagen der Außenwerbung §74(1)2. u. 3. LBO**

sind im WA nicht zugelassen.

sind im MI als Eigenwerbung zugelassen an den Gebäudewänden (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe) sowie als freistehende Anlagen, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 4,0m;

sind im GE als Eigenwerbung zugelassen an den Gebäudewänden (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe) sowie als freistehende Anlagen, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 7,0m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Höhe von 7,0m nicht überschreiten.  
Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zugelassen;  
Laseranlagen (sog. "Himmelsstrahler") sind nicht zugelassen.

**2.9 Außenbeleuchtung; §74(1)3. LBO**

Im MI und GE ist die Beleuchtung der Hofflächen so zu gestalten, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

**2.10 Antennenanlagen; §74(1)4. LBO**

Auf jedem Gebäude ist nur 1 Antenne zugelassen; Außenantennen sind jedoch unzulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.  
Satellitenanlagen (Parabolantennen) sind zulässig, wenn durch die Gemeinschaftsantenne kein vollständiger Satellitenempfang ermöglicht werden kann. Sie sind der Farbe der Dach- bzw. Wandfläche anzupassen.  
Antennenanlagen für Mobilfunk sind im WA ausgeschlossen und werden im MI und GE nur ausnahmsweise zugelassen.

**2.11 Niederspannungsleitungen; §74(1)5.LBO**

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

**3 Hinweise**

**3.1 Denkmalschutz; § 20 DSchG**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

**3.2 Bodenschutz**

Vor 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. Abgelagerter Mutterboden, auf Mieten geschüttet, sollte eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und durch Ansaat begrünt werden.  
Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden.  
Das entsprechende "Merkblatt für den Bauherrn", "Merkblatt 1 -Abbruch von Gebäuden, Kleingewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Anwesen", "Merkblatt 2 -Abbruch von Gewerbebetrieben" des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ravensburg ist zu beachten.

**3.3 Schallschutz**

Die Baurechtsbehörde kann den Nachweis über die Einhaltung bzw. Wirksamkeit der in Ziff. 1.5 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verlangen.

**3.4 Altlasten**

In der Historischen Altlastenerhebung vom 08.02.1992 werden die Flurstücke Nr. 3350/1, 3352, 3355/1 und 896/8 als altlastverdächtige Flächen benannt. Wegen der Vornutzungen kann eine Verunreinigung des Untergrunds nicht ausgeschlossen werden. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind dort weitere Erkundungen bzw. darauf folgende Sanierungen notwendig.



- 3.5 Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.  
Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne  
„Unter der Landstraße“ rechtskräftig seit 29.05.1959  
„Nördlich Bad Schöneck“, rechtskräftig seit 06.02.1985  
„Unter der Landstraße - Änderung“ rechtskräftig seit 18.07.1990

- 4 Anlagen**
- Begründung vom 08.03.2002 / 27.03.2006 / 27.01.2009 / 19.01.2012
  - Grünordnungsplan mit Erläuterung vom August 2001
  - Gutachten zum Schallimmissionsschutz der ita, Wiesbaden P212/89 vom 18.10.1989
  - Erschließungskonzept, Modus Consult Ulm, vom 06.06.2001
  - Ökologischer Erläuterungsbericht vom 02.02.2012