

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Taläcker“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Stand: 29.06.2021

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 730 50
info@kommunalplan.de

Projekt: 1778

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	3
2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	4
	2.2 <i>Zahl der Vollgeschosse</i>	4
	2.3 <i>Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)</i>	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 <i>Bauweise</i>	4
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i>	5
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
5	Verkehrsflächen	5
	5.1 <i>Straßenverkehrsflächen</i>	5
	5.2 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	5
	5.3 <i>Straßenbegrenzungslinie</i>	5
	5.4 <i>Verkehrsgrünfläche</i>	5
6	Grünflächen.....	5
7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
	7.1 <i>Pflanzgebote standortgerechter Bäume auf öffentlichen Flächen</i>	6
	7.2 <i>Pflanzgebote auf Privatgrundstücken</i>	6
	7.3 <i>Erhalt von bestehenden Bäumen</i>	6
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	6
	8.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i>	6
	8.2 <i>Metalleindeckungen von Dächern</i>	7
	8.3 <i>Dachbegrünung Flachdächer</i>	7
	8.4 <i>Minimierung Vogelschlag</i>	7
	8.5 <i>Reduktion von Lichtemissionen</i>	7
	8.6 <i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i>	7
9	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (R-1)	7
10	Versorgungsflächen	7
11	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen	8
	11.1 <i>Regenrückhaltung</i>	8
	11.2 <i>Abfanggraben</i>	8
12	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i>	9
	1.1.1 <i>Dachform bei Hauptgebäude</i>	9
	1.1.2 <i>Dachform bei Garagen</i>	9
	1.1.3 <i>Flachdachgaragen</i>	9
	1.1.4 <i>Dachneigung Hauptgebäude</i>	9
	1.2 <i>Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel</i>	9
	1.3 <i>Dacheindeckung</i>	9
	1.4 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i>	10
2	Stellplatznachweis.....	10
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	10
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	Grundstücksentwässerung	12
2	Bodenschutz	12
3	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen.....	13
4	Regenwassernutzung	13
5	Geotechnik	13
6	Archäologische Funde	14
7	Pflanzliste.....	14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbe- / Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- im Bereich des gesamten Baugebiets sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Gebäudehöhe festgesetzt:

GH = maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb (über EFH).

Nebenbestimmungen:

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die Attika.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind (auch in aufgeständerter Bauweise) maximal bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird für die einzelnen Grundstücksflächen durch die im Plan eingetragenen, zulässigen **EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen)** in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“). Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

Alternativ, oder bei einer von der Plandarstellung abweichenden Aufteilung der Baugrundstücke, gelten folgende Bestimmungen zur EFH: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,10m über dem Niveau der angrenzenden Straßenfläche (Erschließungsstraße) liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Fahrbahnoberfläche im Grundstücksverlauf. (Die Herleitung der EFH ist in diesem Fall im Baugesuch nachvollziehbar darzustellen.)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO – offene Bauweise.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind in den Baufenstern WA 1 – 5 und WA 7 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ausgewiesen als

- Fußwege F
- Spielstraße SP
- Öffentliche Stellplätze P
- Feldweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

Abgrenzung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Abgrenzungen innerhalb Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag.

5.4 Verkehrsgrünfläche

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen entlang der K5903 sichern den vorhandenen Bestand.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (ÖG)

Zweckbestimmung: Abfanggraben für Oberflächenwasser

Zulässig sind in der öffentlichen Grünfläche:

- Entwässerungsgraben am Siedlungsrand zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser (siehe auch Ziff. ...) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Pflanzgebote standortgerechter Bäume auf öffentlichen Flächen

(wird im Plan noch ergänzt)

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, m. Ballen, Stammumfang 12-14 cm. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,0 x 2,0 m nicht unterschreiten.

Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

Artenempfehlung gemäß Pflanzliste im Teil unter C Ziffer 7.

7.2 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Ein zeichnerischer Nachweis der geplanten Baumpflanzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Standorte sind frei wählbar.

Größe: mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang
Artenempfehlung gemäß Pflanzliste im Teil unter C Ziffer 7.

7.3 Erhalt von bestehenden Bäumen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen durch einen Bauzaun geschützt werden, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. Wenn kein Zaun aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8.2 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

8.3 Dachbegrünung Flachdächer

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

8.4 Minimierung Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

8.5 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur kleiner/gleich 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden. Eine Abstrahlung in die Umgebung ist zu vermeiden.

8.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

- Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen, **also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober.**

9 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (R-1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten des öffentlichen Leitungsträgers gemäß Planeintrag für einen Abwasserkanal.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit baulichen Anlagen festgelegt. Die Auflagen sind vom Versorgungsträger zu erfragen.

10 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Kabelverteilerschränke / Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

11 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

11.1 Regenrückhaltung

Zweckbestimmung gem. Planeintrag: Retentionsbereich / Regenrückhaltebecken und Versickerung (RRB).

11.2 Abfanggraben

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf der öffentlichen Grünfläche hangseitig (gemäß Planeintrag) Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die K5903 / Böttinger Straße ist das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen / Carports und Zaunanlagen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1.1 Dachformen Dachneigung

1.1.1 Dachform bei Hauptgebäude

Freibleibend gemäß Planeintrag

1.1.2 Dachform bei Garagen

freibleibend

1.1.3 Flachdachgaragen

Flachdachgaragen mit DN 0° - 5° sind zulässig.

Gem. Ziffer 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Flachdächer zu begrünen

1.1.4 Dachneigung Hauptgebäude

Freibleibend gemäß Planeintrag

1.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgaupen sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grau bis schwarze Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe zulässig.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2 Stellplatznachweis

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen entlang der Straßenseite sind Mauern, Hecken, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune bis max. 0,8 m Höhe zugelassen.

Sie sind mindestens 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksentwässerung

Aufgrund der Anforderungen des gültigen Wassergesetzes Baden-Württembergs wird das geplante Baugebiet im reinen Trennsystem geplant. Hierbei wird das anfallende Niederschlagswasser über die geplante Regenwasserkanalisation in eine zentrale Versickerungsmulde geleitet.

Die geplante Schmutzwasserkanalisation wird in der Bubsheimer Straße an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Anmerkung: Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass der Abfluss von bebauten Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Erschließung sollten daher alle Hof- und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotterrasen,...) befestigt werden (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8.1).

Bei einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist nachfolgende Verordnung zu beachten:

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 01.01.2014.

2. Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Diesbezüglich wird verwiesen auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt / -Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

4. Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

5. Geotechnik

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

6. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der öffentlichen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden die nachfolgend angeführten Gehölzarten empfohlen.

Bäume 2. Ordnung (Empfehlung)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Stadtbirne
Acer platanoides (kleinkronige Sorten)	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
		Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche		

sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsigerer Sorten der o.g. Arten
oder hochstämmige Obstbäume

Sträucher (gebietsheimisch)

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, mind. 3 Triebe, Höhe 60-100 cm

Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna jacq.	eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna stricta	Säulen Weißdorn	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Rotdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Aufgestellt: Tuttlingen, 29.06.2021
kommunalPLAN GmbH