

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Taläcker“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

ENTWURF - Stand: 05.10.2021

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt: 1778

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
	1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	5
	2.2 <i>Zahl der Vollgeschosse</i>	5
	2.3 <i>Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)</i>	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
	3.1 <i>Bauweise</i>	5
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i>	6
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
5	Verkehrsflächen	6
	5.1 <i>Straßenverkehrsflächen</i>	6
	5.2 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	6
	5.3 <i>Straßenbegrenzungslinie</i>	6
	5.4 <i>Verkehrsr Grünfläche</i>	6
6	Grünflächen.....	6
	<i>Öffentliche Grünfläche (ÖG)</i>	6
7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
	7.1 <i>Pflanzgebote standortgerechter Bäume auf öffentlichen Flächen</i>	7
	7.2 <i>Pflanzgebote auf Privatgrundstücken</i>	7
	7.3 <i>Erhalt von bestehenden Bäumen</i>	7
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	7
	8.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i>	7
	8.2 <i>Metalleindeckungen von Dächern</i>	8
	8.3 <i>Dachbegrünung Flachdächer</i>	8
	8.4 <i>Minimierung Vogelschlag</i>	8
	8.5 <i>Reduktion von Lichtemissionen</i>	8
	8.6 <i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i>	8
9	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (R-1)	8
10	Versorgungsflächen	8
	10.1 <i>Kabelverteilerschränke / Stromversorgung</i>	8
	10.2 <i>Stromleitung – 20 kV-Kabelnetz</i>	9
	10.3 <i>Förderleitung zum Hochbehälter Hirschbühl</i>	9
11	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen	9
	11.1 <i>Regenrückhaltung</i>	9
	11.2 <i>Abfanggraben auf öffentlicher Grünfläche</i>	9
	11.3 <i>Abfanggraben an Feldwegen</i>	9
12	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	9
	<i>Sichtfelder an Straßeneinmündungen</i>	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i>	10
	1.1.1 <i>Dachform bei Hauptgebäude</i>	10
	1.1.2 <i>Dachform bei Garagen</i>	10
	1.1.3 <i>Flachdachgaragen</i>	10
	1.1.4 <i>Dachneigung Hauptgebäude</i>	10
	1.2 <i>Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel</i>	10
	1.3 <i>Dacheindeckung</i>	10
	1.4 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i>	11
2	Stellplatznachweis.....	11
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	11
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	11

C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
1.	Grundstücksentwässerung	12
2.	Bodenschutz - Umgang mit Bodenmaterial.	12
3.	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen.	13
4.	Regenwassernutzung.	13
5.	Geotechnik	13
6.	Archäologische Funde.	14
7.	Karsthöhlen.	14
8.	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 Ziffer 11) 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 8.

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 8.

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)

10.1 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.

10.2 Stromleitung – 20 kV-Kabelnetz

Das vorhandene unterirdische 20 kV-Kabel wird gemäß Planeintrag gesichert.

10.3 Förderleitung zum Hochbehälter Hirschbühl

Die im Plan bestehende, nachrichtlich dargestellte Wasserleitung wird in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

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 auf öffentlicher Grünfläche

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.

11.3 Abfanggraben an Feldwegen

Soweit erforderlich, sind entlang der Feldwege 1 und 2 (gemäß Planeintrag) Abwassergräben zur Ableitung zufließenden Oberflächenwassers anzulegen.

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 / Böttlinger 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

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung (z.B. Erschließung) zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Unabhängig von den o.g. Flächengrößen empfehlen wir grundsätzlich die Aufstellung eines ein Bodenschutz/-Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub. In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des LRA, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das 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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura), welche teilweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

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. Karsthöhlen

In Königsheim wurden bei Bauvorhaben schon mehrfach Höhlen angeschnitten. Höhlen sind geschützte Biotope gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie, Lebensraumtyp 8310) sowie § 33 Abs. 1 Nr. 5 Naturschutzgesetz, auch außerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete.

Sollten unterirdische Hohlräume angeschnitten werden oder nachbrechen, ist eine Verfüllung nicht zulässig und auch statisch nicht unbedingt nachhaltig. Erfahrungsgemäß sind es immer Einzelfallentscheidungen, die hier zu Lösungen führen, welche Naturschutz, Statik, Kosten und Zeitplan angemessen berücksichtigen. Der LHK-BW bittet in diesem Fall mit einbezogen zu werden.

8. 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
		Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	zweigriffliger Rotdorn		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Aufgestellt: Tuttlingen, 05.10. 2021

kommunalPLAN GmbH