

# **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Verlängerung Gartenstraße Erweiterung“**

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C - Hinweise

Entwurf Stand: 27.07.2020

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt: 1777

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
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> .....	4
	2.2 <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i> .....	5
	2.3 <i>Zahl der Vollgeschosse</i> .....	5
	2.4 <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	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	6
6	Verkehrsflächen .....	6
	6.1 <i>Straßenverkehrsflächen</i> .....	6
	6.2 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> .....	6
7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	6
	7.1 <i>Pflanzgebot (PFG) – Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken</i> .....	6
	7.2 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i> .....	7
	7.3 <i>Metalleindeckungen von Dächern</i> .....	7
	7.4 <i>Dachbegrünung Flachdächer</i> .....	7
	7.5 <i>Minimierung Vogelschlag</i> .....	7
	7.6 <i>Reduktion von Lichtemissionen</i> .....	7
8	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i> .....	8
	1.1.1 <i>Dachform bei Hauptgebäude</i> .....	8
	1.1.2 <i>Dachform bei Garagen</i> .....	8
	1.1.3 <i>Flachdachgaragen</i> .....	8
	1.1.4 <i>Dachneigung Hauptgebäude</i> .....	8
	1.2 <i>Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel</i> .....	8
	1.3 <i>Dacheindeckung</i> .....	8
	1.4 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i> .....	8
2	Stellplatznachweis.....	9
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	9
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	9
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>10</b>
1	Grundstücksentwässerung. ....	10
2	Bodenschutz - Umgang mit Bodenmaterial .....	10
3	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen .....	11
4	Wasserschutzgebiet.....	11
5	Regenwassernutzung . ....	11
6	Geotechnik . ....	11
7	Archäologische Funde . ....	11
8	Vermeidungsmaßnahmen .....	12
9	Pflanzliste.....	12

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (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 störende Handwerksbetriebe.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 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
- Geschossflächenzahl
- 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 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

## 2.3 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.

## 2.4 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 Wand- und Firsthöhe festgesetzt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m (über EFH)

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m (über EFH)

### Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

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

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

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 Firsthöhe 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 Fertigfußbodens.

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 A) 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.  
In der „offenen“ Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **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 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## **5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Diese Fläche wird als Stellplatz anerkannt.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

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

- Fuß- und Radwege F+R

## **7 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)

### **7.1 Pflanzgebot (PFG) – Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Fläche PFG zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Ausbildung eines Ortsrandes auf mind. 60 % der Gesamtlänge eines Grundstücks mit einer 1-2-reihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (Qualität: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100 cm) und Bäumen 2. Ordnung (Qualität:

Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) im Zick-Zack-Verband, Reihenabstand 1,0 m, Abstand der Gehölze in der Reihe 1,5 m, zu bepflanzen. Die Gehölzauswahl ist nach der Pflanzliste im Anhang zu richten. Die übrige Fläche ist naturnah mit heimischen Stauden, Bauerngartenpflanzen oder als Blumenwiese zu gestalten.

## **7.2 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.

## **7.3 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.

## **7.4 Dachbegrünung Flachdächer**

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit max. 5° Dachneigung Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

## **7.5 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/>).

## **7.6 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.

## **8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zu Gunsten des öffentlichen Leitungsträgers gemäß Planeintrag.

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

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (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

##### 1.1.2 Dachform bei Garagen

freibleibend

##### 1.1.3 Flachdachgaragen

Flachdachgaragen mit DN 0° - 5° sind zulässig.

Gem. Ziffer 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Flachdächer zu begrünen

##### 1.1.4 Dachneigung Hauptgebäude

freibleibend

#### 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 Einfriedungen 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**

Das komplette Netz der Ortskanalisation in Königsheim besteht ausschließlich aus Mischwasserkanälen. Für das geplante Baugebiet „Verlängerung Gartenstraße - Erweiterung“ ist eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich, da kein Vorfluter vorhanden ist und eine Versickerung auf Grund der topographischen Gegebenheiten des Planungsgebietes nicht möglich ist. Deshalb muss die Entwässerung für das geplante Baugebiet im Mischsystem erfolgen.

Zur Entwässerung des Planungsgebietes wird ein Mischwasserkanal DN 300 mm in der Erschließungsstraße verlegt. An diesen Kanal werden sämtliche Schmutzwasserabflüsse der Gebäude, die Entwässerung der Straße, sowie die Abflüsse der Dach- und Hofflächen angeschlossen.

Drainagen sind generell zu vermeiden, stattdessen sollten die Untergeschosse dicht ausgebildet werden („weiße Wanne“). Sollten dennoch Drainagen angedacht sein, sind diese nur nach Abstimmung und Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt Tuttlingen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

### **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 ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) 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.

### **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. Wasserschutzgebiet**

Das geplante Baugebiet tangiert im nordöstlichen Bereich die Zone III des Wasserschutzgebietes für die „Kohlwaldquellen“.

Die geltende Rechtsverordnung für dieses Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

### **5. 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.

### **6. Geotechnik**

Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

... Text wird noch ergänzt.

### **7. 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.

## 8. Vermeidungsmaßnahmen

(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

- Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen, **also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober.**
- Um eine Schädigung der nichtmobilen Ei-, Larval- und Puppenstadien der gefundenen Adscita-Art zu vermeiden, sollte das Freiräumen des Baufeldes (Wiese) zum Beginn der Flugzeit dieser Arten ab etwa Mitte Mai erfolgen. Der lokal exakte Flugzeitbeginn und damit der mögliche Beginn der Baufeldfreimachung ist im Jahr des geplanten Baubeginnes durch erneute Begehungen (ökologische Baubegleitung) zu ermitteln.

## 9. Pflanzliste

### Allgemeines

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

### **Pflanzgebot (PFG) – Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken**

#### **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
Crataegus laevigata	Rotdorn		
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	eingrifflicher Rotdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Rotdorn	Rosa canina	Echte Hunds-Rose
		Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Aufgestellt: Tuttlingen, 27.07.2020

kommunalPLAN GmbH