



**DONAUESCHINGEN**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Konversion II“**

**Fassung zur Offenlage**

<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2.1 Grundflächenzahl.....	2
2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse .....	2
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	2
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>3</b>
4.1 Baugrenzen.....	3
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Vorgarten-Zone.....	4
<b>5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Flächen für den Gemeinbedarf .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Verkehrsflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Versorgungsflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>9. Grünflächen.....</b>	<b>6</b>
<b>10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>6</b>
<b>11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>9</b>
1.1. Dachgestaltung .....	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9
<b>2. Werbeanlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>10</b>
4. Einfriedungen.....	10
5. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern .....	10

---

<b>6. Versorgungsleitungen .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Umgang mit Niederschlagswasser .....</b>	<b>11</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>12</b>
<b>2. Bodenschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>3. Geotechnik und geogene Bodenbelastungen.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Abwasser .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Starkregen .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Artenschutz (Vermeidung von Vogelschlag).....</b>	<b>14</b>
<b>7. Archäologische Denkmalpflege .....</b>	<b>14</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

### (1) Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

#### Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl zulässiger Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

## 2.1 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

- (1) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (2) Als artenschutzrechtliche Maßnahmenflächen und Pflanzgebote ausgewiesene Grundstücksflächen sind Teil der anrechenbaren Fläche.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO).

## 2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse

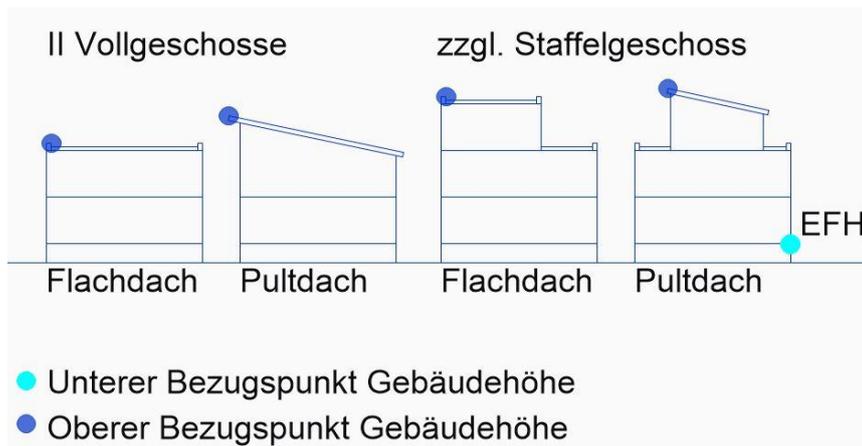
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

- (1) Zulässig sind II Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen (hier: maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden) wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (2) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Den unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhe stellt die maximal zulässige Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EFH) dar. Die maximal zulässige EFH ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Baufenstern (Angaben in Meter über Normal Null (m üNN)) eingetragen.
- (4) Die maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden beträgt 11,0m.
- (5) Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Dachrand einzuhalten ist.



Schemaskizze Bezugspunkte

### 3. Bauweise

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

- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO

#### 4.1 Baugrenzen

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Anordnung als Baufenster) festgesetzt.
- (2) Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann gem. § 23 Abs. 3 S. 3 außerdem ausnahmsweise durch untergeordnete Fassadenvorsprünge in den Obergeschossen bis zu 1,0m Tiefe zugelassen werden.
- (3) In dem zeichnerisch als „Baugrenze Terrasse“ („Ter“) abgegrenzten Bereich der Baufenster beschränkt sich die Zulässigkeit von Hauptanlagen bzw. Teilen von Hauptanlagen auf nicht überdachte Terrassen (samt Unterbau, bis zu einer Gesamthöhe gem. der im jeweiligen Baufenster zulässigen EFH).

- (4) In dem zeichnerisch als „Baugrenze Terrasse und Balkone“ („Ter / Bal“) abgegrenzten Bereich der Baufenster beschränkt sich die Zulässigkeit von Hauptanlagen bzw. Teilen von Hauptanlagen auf nicht überdachte Terrassen (samt Unterbau, bis zu einer Gesamthöhe gem. der im jeweiligen Baufenster zulässigen EFH) und Balkone.

## 4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Vorgarten-Zone

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Einschränkungen, zugelassen werden.
- (2) Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sowie überdachte Freisitze sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereich und den seitlichen Bauwich – bezogen auf die Zufahrtsseite – beschränkt. Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten dürfen eine maximale Grundfläche von jeweils 12,0 m<sup>2</sup> aufweisen. Überdachte Freisitze sind in der Anzahl auf einen Freisitz je Baugrundstück beschränkt.
- (3) Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (zeichnerisch ausgewiesene „Vorgarten-Zone“ („VG“)) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Dies gilt ebenso für hochbauliche Nebenanlagen auf den „Flächen für Stellplätze“ („St“). Von der Unzulässigkeit ausgenommen sind Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Abfallsammelanlagen.
- (4) Unterirdische Tiefgaragen und deren Ein-/Ausfahrten sind unter Berücksichtigung der jeweilig festgesetzten GRZ im gesamten Bereich der Baugrundstücke zulässig.

## 5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) für Pkw sind innerhalb der Baufenster zulässig.
- (2) Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports in den zeichnerisch als „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind weiterhin in den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen („St“) zulässig.

## 6. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- (1) Auf der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesenen Fläche, sind nur solche Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, welche mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

## 7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Wohnweg“ („W“). Die Verkehrsfläche ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten auszuführen.  
  
Die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhenlage des Wohnweges kann im Zuge der Erschließungsplanung und Ausführung geringfügig abweichen.
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
  - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllsammelplatz“ („M“)
  - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellfläche“ („Gst“). Die Gemeinschaftsstellfläche dient Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftseinhausungen für Spielgeräte und Fortbewegungsmittel. Der Zweckbestimmung dienliche bauliche Anlagen, z.B. Einhausungen und Fahrradgaragen, sind zulässig.
- (2) Weiterhin sind die Straßenbegrenzungslinie sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 8. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- (1) In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen sind Versorgungsanlagen der Elektrizitäts- und Kommunikations-Infrastruktur zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich bauliche Anlagen ohne eigenen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO zulässig.

## 9. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:
- (2) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Spiel- und Bewegungsflächen und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit den genannten Nutzungen stehen, zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb der Grünfläche sind nicht bindend.

Die Bestimmungen nach Nr. 10 (1) *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen* sind bei der Gestaltung der Parkanlage zu beachten.

- (3) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ sind Begrünungen / Bepflanzungen zur Böschungssicherung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen oder Möblierungen zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen:

- Die im zeichnerischen Teil als „Gebietsheimische Strauchbepflanzung“ gekennzeichneten Flächen sind auf rund 475 m<sup>2</sup> Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern/Hecken zu bepflanzen. Die zeichnerische Darstellung ist nicht bindend. Eine flexible Anordnung der Bepflanzung ist möglich, sofern die auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehenen Mindestflächen sowie die sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.
- Darüber hinaus sollten weitere private Grundstücksflächen (Gärten) verteilt mit Strauchpflanzungen versehen werden. Siehe dazu auch: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, CEF-Maßnahme A1. Die Bestimmungen gem. Nr. 11 (3) *Pflanzgebot Begrünung der privaten*

*Grundstücksflächen* und (4) *Pflanzgebot Hecke* sind ergänzend zu beachten.

- Innerhalb der im zeichnerischen Teil als „Naturnah zu gestaltende Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind rund 1.000 m<sup>2</sup> im als naturnahgestaltete Grünflächen, gemäß den Bestimmungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, CEF-Maßnahme A1+A2, anzulegen. Die genaue Flächenabgrenzung kann variieren, sofern die Gesamtfläche eingehalten wird. Die Bestimmungen gem. Nr. 11 (2) Pflanzgebot Grünzug sind ergänzend zu beachten.

(2) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Die Baufeldräumung (Bäume, Sträucher, Gebäude) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500 K bis 3500 K) zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

(3) Weitere empfohlene naturschutzfachliche Maßnahmen

- In Neubauten sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter integriert bzw. an deren Fassaden gebracht werden.

(4) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen / Carports sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine).

## **11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

(1) Pflanzbindung Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

(2) Pflanzgebot Grünzug (im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe“ Parkanlage ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der Grünfläche ist extensiv zu begrünen.

(3) Pflanzgebot Begrünung der privaten Grundstücksflächen (im zeichnerischen Teil nicht verortet)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Rasen oder Staudenflächen bzw. Hausgärten anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum.

(4) Pflanzgebot Hecke

Die gemäß Planzeichnung dargestellte Hecke ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind gebietsheimische Hecken / Sträucher zu verwenden.

(5) Pflanzgebot Rankbepflanzung

Im zeichnerisch dargestellten Bereich der Rankbepflanzung ist – alternativ zu einer Hecke gemäß Abs. 4 – eine Rankbepflanzung (als Fassadenbepflanzung angrenzender baulicher Anlagen oder an einem freistehenden, mindestens 1,80 m hohen Rankgerüst) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorrangig gebietsheimische Arten zu verwenden.

(6) Pflanzgebot Einzelbäume

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind Baumpflanzungen (heimische Laubbäume) vorzunehmen, die Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen können im Zuge der Freianlagenplanung und Ausführung geringfügig von den zeichnerisch dargestellten Positionen abweichen.

(7) Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen nach Nr. 10 (1) sind bei allen Pflanzgeboten zu berücksichtigen und damit in Einklang zu bringen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt. Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 12°.
- (2) Die Dächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflege-extensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (3) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 12° auszuführen und zu begrünen.

### 1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.
- (2) Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- (3) In WA 1 sind mindestens 30% der Gebäudeaußenflächen in Holz auszuführen.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Nicht freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig.
- (3) Unzulässig sind:
  - Freistehende Werbeanlagen,
  - Beleuchtete Werbeanlagen,

- Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Werbeanlagen auf dem Dach.

### 3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.v.m. § 9 Abs. 1 LBO

(1) Ausschluss von Schottergärten

Nicht überbaute Flächen, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß der Landesbauordnung zu begrünen. Die reine Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 50 cm von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) stellt keine zulässige Nutzung im Sinne der LBO dar. Als begrünt gelten Flächen, wenn sie zu mehr als 50 % von Pflanzen bedeckt sind.

### 4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m als lebende Einfriedungen, z.B. Hecken oder Sträucher, oder als tote Einfriedungen aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, zulässig.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils das gebaute Gelände des Baugrundstücks.

### 5. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Anpassung an die Verkehrsfläche, an die Nachbargrundstücke oder zur Reduzierung des Geländegefälles innerhalb des Baugrundstücks zulässig.
- (2) Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m (Bezugshöhe Verkehrsfläche) aufweisen. Sie sind aus Naturstein, Natursteinverblendung, Gabionen oder Blocksteinsatz auszuführen.

### 6. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 7. Umgang mit Niederschlagswasser

### § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist in Zisternen zu sammeln und auf dem Baugrundstück zu versickern. Diese müssen einen Nutzinhalt von mindestens  $1 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  versiegelte Fläche, mindestens jedoch  $3 \text{ m}^3$  aufweisen. Der Einlauf in die Zisterne muss über eine Oberbodenpassage (Stärke 30 cm) oder ein gleichwertiges Substrat erfolgen. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal ist das Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von  $0,3 \text{ l}/(\text{s} \cdot 100 \text{ m}^2)$  Grundstücksfläche in den Kanal abzuleiten.
- (2) Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser in eine mit 0,30 m Mutterboden ausgestattete Versickerungsmulde geleitet werden. Diese muss eine effektive Versickerungsfläche von  $15 \text{ m}^2$  pro  $100 \text{ m}^2$  versiegelter Fläche aufweisen.
- (3) Bei einer Versickerung über einen Bodenfilter bzw. ein Substrat mit nachgeschalteter Zisterne sind nur mit DiBt zulässige Produkte zu wählen.
- (4) Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 zu erfolgen. Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.
- (5) Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

# HINWEISE

## 1. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Villinger Straße 50**

Im Plangebiet liegt das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Villinger Straße 50“ mit Einfriedung und Grünanlage mit Tennisplatz (Sachgesamtheit). Die denkmalgeschützte Grünanlage befindet sich in Teilen im Planungsgebiet und wird nachrichtlich übernommen.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des oben genannten Kulturdenkmals, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

## 2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Kasernengelände ist mit Schadstoffeinträgen in den Bodenkörper zu rechnen. Daher wird empfohlen frühzeitig Bodenanalysen anzufertigen, um die Entsorgung des Aushubs zu planen.

Weiterhin empfohlen wird seitens des Amts für Abfallwirtschaft ein Erdmasseausgleich, soweit dies im Baufeld möglich ist. Hierbei sind vom Bauunternehmer Planungen vorzulegen um bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushubmassen möglichst vollständig auf dem Baufeld wieder zu verwerten.

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 Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

### 3. Geotechnik und geogene Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

In der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter:

[https://www.irasbk.de/media/custom/2961\\_1889\\_1.PDF?1548346117](https://www.irasbk.de/media/custom/2961_1889_1.PDF?1548346117)

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), wird um Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts gebeten. Die Ansprechpartner sind der Handlungsempfehlung zu entnehmen.

### 4. Abwasser

Gemäß § 48 Wassergesetz für Baden- Württemberg (WG) bedürfen öffentliche Abwasseranlagen einer wasser-rechtlichen Genehmigung, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.

## 5. Starkregen

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG).

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016) wird hingewiesen:

<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161>

## 6. Artenschutz (Vermeidung von Vogelschlag)

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Für Glaselemente ab 4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.

## 7. Archäologische Denkmalpflege

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung des vorgesehenen Baufensters sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, Kulturdenkmale, die von dem Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend fachgerecht zu dokumentieren.

Im Einzelnen sind zunächst der humose Oberboden sowie evtl. neuzeitliche Auffüllungen nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege abzutragen. Sollten hierbei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG angetroffen werden, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die mehrere Wochen dauern können. An den Kosten dieser Ausgrabung hat sich der Bauherr als Verursacher im Rahmen des Zumutbaren

zu beteiligen. Für die anstehenden Maßnahmen ist eine schriftliche Terminvereinbarung nötig.

Es ist im Interesse des Bauherrn, den Oberbodenabtrag nach vorheriger Absprache und im Beisein eines Vertreters der Denkmalpflege rechtzeitig durchzuführen, um Planungssicherheit zu erreichen und Wartezeit durch eine Ausgrabung zu vermeiden oder zu minimieren. Erst nach Abschluss der erforderlichen Maßnahmen kann eine Baufreigabe erfolgen.