



## **Bebauungsplan „Störling 2. Änderung“**

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise, Empfehlungen**

**Anlagen:**

**Begründung gemäß § 2a BauGB vom 05.11.2018**

**Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vom 18.06.2018**

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.11.2018**

Stand: 05.11.2018

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1746

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>5</b>
	3.1 Bauweise .....	5
	3.2 Stellung der baulichen Anlagen.....	5
	3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
<b>4</b>	<b>Öffentliche Grünflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
	5.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken.....	5
	5.2 Erhalt und Sicherung von Bäumen.....	5
	5.3 Maßnahmen zur Verhinderung von Eingriffen in den Artenschutz .....	5
	5.4 Oberflächenbeläge befestigter Freiflächen .....	6
	5.5 Außenbeleuchtung .....	6
	5.6 Dachflächen.....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>7</b>
	1.1 Dachformen und Dachneigung.....	7
	1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten .....	7
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen.....	7
<b>2</b>	<b>Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen .....</b>	<b>7</b>
	2.1 Grundstücksfreiflächen.....	7
	2.2 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen.....	7
<b>3</b>	<b>Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Anforderungen an Werbeanlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen...9</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Grundwasserschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Umgang mit Niederschlagswasser .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Breitbandversorgung.....</b>	<b>11</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### 1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1–15 BauNVO).

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nur ausnahmsweise zulässig sind

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

### 2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (i.V.m. der Höhenlage - Erdgeschossfußbodenhöhe).

## 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) als Grundflächenzahl (GRZ)

- 0,4 für das Baufeld WA 1
- 0,3 für das Baufeld WA 2

festgesetzt.

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) als Grundflächenzahl (GRZ)

- 0,8 für das Baufeld WA 1
- 0,4 für das Baufeld WA 2

festgesetzt.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) sind

- im WA 1 maximal drei Vollgeschosse,
- im WA 2 maximal zwei Vollgeschosse

zulässig.

## 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 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 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die jeweiligen Baufelder durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH und FH) sowie der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) jeweils als NN-Höhe (in Meter über Normalnull) festgesetzt.

Als Messvorschrift gilt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.

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

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

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

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22–23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt.

#### **3.2 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend Planeintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie gilt für Gebäude mit geneigten Dächern.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

### **4 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

### **5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

#### **5.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken**

Zur grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Anpassung an die individuelle Grundstücksgestaltung ist eine Verschiebung der Baumstandorte auf den Grundstücken zulässig.

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

#### **5.2 Erhalt und Sicherung von Bäumen**

Die im Süden der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang oder einer notwendigen Entnahme gleichwertig zu ersetzen.

#### **5.3 Maßnahmen zur Verhinderung von Eingriffen in den Artenschutz**

Gehölzrodungen sind mit Rücksicht auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse außerhalb von deren Aktivitäts- bzw. Brutphase durchzuführen. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist der Zeitraum außerhalb des 1. März bis 31. Oktober für Gehölzrodungen zulässig.

#### 5.4 Oberflächenbeläge befestigter Freiflächen

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005), nach denen es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet mit besonderen Schutzbedürfnissen handelt, sind für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. nur folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen,
- Rasengittersteine,
- Rasenwaben,
- Wasserundurchlässige Beläge, die in angrenzende Grünflächen entwässern.

Andere wasserdurchlässige Beläge, wie beispielsweise Pflasterbeläge in Verbindung mit Splittfugen, sind nicht zulässig.

#### 5.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED mit einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin) und nach unten abgeschirmte Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

#### 5.6 Dachflächen

Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund oder die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

Dachflächen der Nebengebäude und der Garagen, die nicht überbaut oder als Dachterrasse genutzt werden und die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen und Dachneigung**

Im zeichnerischen Teil werden in den Nutzungsschablonen die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit Dachneigungen von 25° bis 35°.

#### **1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten**

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

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur max. Firsthöhe zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Die Länge der Gauben, Negativgauben oder Wiederkehren darf in der Addition die 50 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,5 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,5 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1 m betragen.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

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

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

### **2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Grundstücksfreiflächen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Schotter- oder Steingartenflächen gelten nicht als Grünanlagen und sind nicht zulässig.

#### **2.2 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen**

Stützmauern oder Aufschüttungen sind innerhalb einer 3,00 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungen, auch in

Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Bezugshöhe ist jeweils das Niveau des unmittelbar angrenzenden Geländes.

Die geplanten Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

### **3 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis**

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Ergibt sich in der Addition gebäudebezogen eine Bruchzahl, ist aufzurunden.

### **4 Anforderungen an Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in unbeleuchteter und nicht angestrahlter Art bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

Beleuchtete Werbeanlagen, selbständige (freistehende) Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder u. ä. sind unzulässig.

### **5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück in geeigneten Anlagen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu versickern.

#### Ausnahmen:

Sofern eine Versickerung nachweislich nicht schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist (Untergrundverhältnisse), ist es ausnahmsweise zulässig, das Niederschlagswasser gedrosselt in das kommunale Abwassernetz einzuspeisen.

Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) mit einem Retentionsvolumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche und einer maximal zulässigen Einleitmenge von auf 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

*Allgemein gilt: Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und zu unterhalten.*

*Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.*



## **C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 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 geruchsbezogene Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

### **2 Grundwasserschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WHG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen o.ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

### **3 Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Gutterquelle“.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des LRA SBK zum Wasserschutzgebiet „Gutterquelle“ vom 25.01.1977 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

### **4 Umgang mit Niederschlagswasser**

*(Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz)*

Die die Sammlung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird begrüßt. Als Regenwassersammelanlagen können beispielsweise Retentionszisternen verwendet werden. Der Überlauf der Sammelanlagen darf jedoch nicht unterirdisch versickert werden, sondern muss über eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht infiltrieren.

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.

Vorbehandlung - zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/serviet/is/13994>)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßen-abwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

## 5 Bodenschutz

*(Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz)*

### Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten:

Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sollen möglichst auf das technisch vertretbare Mindestmaß begrenzt werden, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005), nach denen es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet mit besonderen Schutzbedürfnissen handelt, sind für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. nur folgende Beläge zulässig:

Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben, wasserundurchlässige Beläge.

Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.

Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.

Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ist nicht zulässig.

## 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.

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 LRA – Amt für Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln.

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.

## 6 Breitbandversorgung

Hinweis des Zweckverbands Breitbandversorgung, VS:

Bei der Planung der Gebäude und Freianlagen sollte die Verlegung von Leerrohren für den Anschluss an das Glasfasernetz berücksichtigt werden.

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 11.05.2018

kommunalPLAN GmbH