



DONAUESCHINGEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Konversion II“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1 Grundflächenzahl.....	2
2.2 Zahl zulässiger Vollgeschosse	2
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	2
3. Bauweise	3
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.1 Baugrenzen.....	3
4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Vorgarten-Zone.....	4
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	4
6. Flächen für den Gemeinbedarf	5
7. Verkehrsflächen	5
8. Versorgungsflächen.....	5
9. Grünflächen.....	6
10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
1.1. Dachgestaltung.....	10
1.2. Fassadengestaltung.....	10
2. Werbeanlagen.....	10
3. Grundstücksgestaltung	11
4. Einfriedungen.....	11
5. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	11
6. Versorgungsleitungen	12

7. Umgang mit Niederschlagswasser	12
HINWEISE	13
1. Nachrichtliche Übernahme	13
2. Bodenschutz.....	13
3. Geotechnik und geogene Bodenbelastungen.....	14
4. Abwasser	15
5. Grundwasserschutz	15
6. Starkregen	15
7. Artenschutz (Vermeidung von Vogelschlag).....	16
8. Archäologische Denkmalpflege	16
9. Baumschutz auf Baustellen.....	16

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

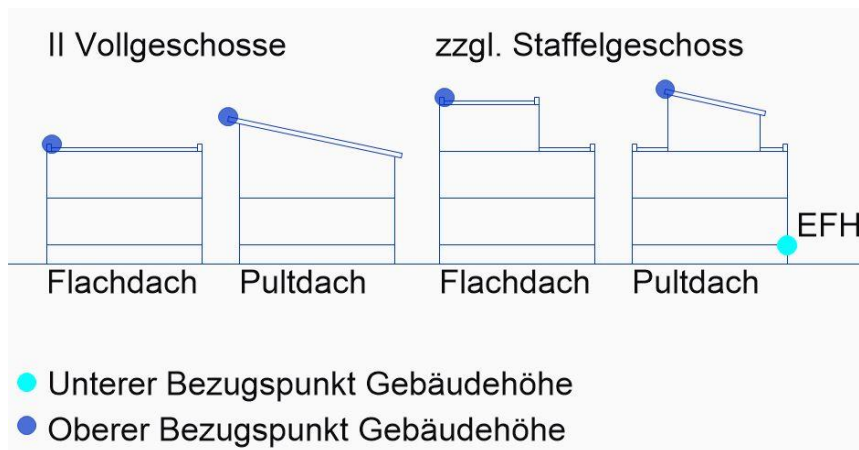
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

- (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 Normalnull (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 m² 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 Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesene Flächen sind

- auf mind. 600 m² mit gebietsheimischen Sträuchern/Hecken zu bepflanzen sowie
- auf mind. 1.000 m² als naturnah gestaltete Grünflächen

gemäß den Bestimmungen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, CEF-Maßnahme A1+A2, anzulegen.

▪ Die zeichnerische Darstellung der Maßnahmenflächen ist nicht bindend. Eine flexible Anordnung der Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs oder auch – in Abstimmung mit der Unteren Natur-

schutzbehörde – außerhalb des Plangebiets ist möglich, sofern die vorgesehenen Mindestflächen sowie die sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden.

- Die Bestimmungen gem. Nr. 11 (Pflanzbindungen und Pflanzgebote) sind ergänzend zu beachten.
- Monitoring: Die Maßnahmenflächen sind im 2., 5., 7. und 10. Jahr nach Umsetzung der Maßnahme auf eine Nutzung durch Haussperlinge und Bluthänflinge zu überprüfen. Sofern nach 5 Jahren kein Nachweis einer Nutzung von mindestens 5 Haussperlingen sowie von mindestens 1 Bluthänfling erbracht werden kann, sind nachsteuernde Anpassungen zur Verbesserung der Maßnahme zu ergreifen. Sobald der Nachweis der Nutzung erbracht wurde, kann das Monitoring bereits vorzeitig beendet werden.

(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 LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von <3.000 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer 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 Fassadenbestrahlung ist unzulässig.
- In Neubauten sind Nisthilfen für die gefährdeten Arten Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling oder Fledermäuse anzubringen (mind. 1 Nisthilfe je Gebäudeteil). Für Koloniebrüter wie Mauersegler oder Haussperlinge werden Mehrfachkästen empfohlen.

(3) Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Flächen für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen / Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.). Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert < 0,5).

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 m² 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 m² 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.
- (3) Die Höhenbegrenzung gem. Abs. 1 gilt nicht für lebende Einfriedungen, sofern es sich hierbei um CEF-Maßnahmen nach Nr. 10 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt.
- (4) Tote Einfriedungen zu öffentlichen Wegen und zwischen Privatgrundstücken sind kleintierdurchlässig auszuführen (10 – 15 cm Bodenabstand).

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 Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von $0,3 \text{ l}/(\text{s} \cdot 100 \text{ m}^2)$ Grundstücksfläche in den Kanal abzuleiten.

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.

Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebietes wie auch über die Bereithaltung von örtlichem Deponevolumen geschehen.

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.

Im Zuge der Erschließung ist ein Erdmasseausgleich vorzunehmen, 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 Vernäs-

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

Zugefahrenes Erdmaterial für Auffüllungen muss den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Einbaukonfiguration in Abhängigkeit der Belastungsklasse.

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.lrasbk.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 Be-nehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen grundsätz-lich im Trennsystem entwässert werden.

Metallische Dacheindeckungen

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behan-delten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

5. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) 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.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grund-wasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf ei-ner gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillier-ter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) einzureichen. Der Inhalt des Wasserrechtsantrags sollte im Vorfeld mit dem AUWB abgestimmt werden.

6. Starkregen

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseiti-gungspflichtige 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 Abwasserbeseiti-gungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allge-meinen Gefahrenabwehr und ist zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016) wird hingewiesen:

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

7. Artenschutz (Vermeidung von Vogelschlag)

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Für Glaselemente ab 4 m² 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.

8. 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.

9. Baumschutz auf Baustellen

Bei Bäumen mit Pflanzbindung sind die Vorgaben zum Baumschutz auf Baustellen der DIN 18920 und RAS-LP4 einzuhalten. Hierbei umfasst der Wurzelbereich die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m.