

GEMEINDE UNTERKIRNACH

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Villinger Straße 5
78089 Unterkirnach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Sommerberg II – 3. Änderung

- | |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>B - Örtliche Bauvorschriften</p> <p>C - Hinweise, Empfehlungen</p> |
|--|

Stand: 03.04.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1714

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-1; WA-2; WA-3).....	3
	1.2 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-4; WA-5).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
	3.1 Bauweise	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
	3.3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.....	5
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	6
6	Verkehrsflächen	6
	6.1 Straßenverkehrsflächen	6
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6
7	Öffentliche Grünflächen	6
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	7
	8.2 Pflanzgebote standortgerechter Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.....	7
	8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	7
	8.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung.....	7
	8.5 Metalleindeckungen von Dächern	7
	8.6 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken	7
9	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
	1.1 Dachformen und Dachneigung.....	9
	1.2 Dacheindeckung / Dachaufbauten	9
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen.....	9
2	Stellplatznachweis	9
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	10
4	Werbeanlagen.....	10
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	Artenschutz	11
2	Bodenschutz.....	11
3	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen.....	12
4	Wasserschutz	12
5	Flächenversiegelung	12
6	Regenwasserzisternen:.....	13
7	Geotechnik.....	13
8	Pflanzliste	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-1; WA-2; WA-3)

(§ 4 BauNVO)

Für die Baufelder WA-1; WA-2; WA-3 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung in Wohngebäuden.

Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen der allgemein zulässigen Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung in Wohngebäuden.
 - Anlagen für Verwaltungen
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Ferienhäuser
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

1.2 Allgemeines Wohngebiet (Baufelder WA-4: WA-5)

(§ 4 BauNVO)

Für die Baufelder WA-4; WA-5 gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften
 - Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der allgemein zulässigen Ferienwohnungen und Ferienhäuser.
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im gesamten Baugebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

2.3 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 maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Für das Baufeld WA-1 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 9,20 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 12,00 m

Für die Baufelder WA-2 bis WA-5 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

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 äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

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.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“).

Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

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 (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

3.3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Teile des Baugebietes befinden sich innerhalb des nach § 4 (3) Landesbauordnung (LBO) geforderten Waldabstandes von 30 m.

In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde, Forstamt der Stadt Villingen-Schwenningen, wird der nach der LBO für Wohngebäude geforderte Waldabstand gem. § 4 (3) S. 1 LBO von 30 m auf 28 m (siehe Planeintrag) reduziert. Eine Unterschreitung des Waldabstandes von 28 m (vgl. § 4 (3) S. 2 LBO) ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Gebäude sind im Dachgeschoss statisch so auszusteifen, dass evtl. umstürzende Bäume keine Gefahr für Menschen bringen können.

Ergänzende privatrechtliche und grundbuchrechtliche Sicherung: Ergänzend zu den statischen Sicherungsmaßnahmen sind gegenüber dem Waldeigentümer eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben und die Mehrkosten der Waldbewirtschaftung zu übernehmen, die entstehen können, falls zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Grundbuch ist zu Lasten dieser Grundstücke und zugunsten des Waldgrundstücks eine Grunddienstbarkeit einzutragen (Ausschluss von Eigentumsrechten - Einwirkungen durch Baumwurf und Verzicht auf Schadensersatzansprüche).

Die Auflagen entfallen, wenn durch Vereinbarung (Reallast), die grundbuchrechtlich gesichert werden muss, mit dem Waldeigentümer vereinbart wird, dass er sich verpflichtet, die Bäume, die eine Gefährdung für die Gebäude in der Waldabstandfläche sein könnten, nur so hoch wachsen zu lassen, dass sie bei Baumwurf keine Schäden anrichten können.

[Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.]

4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Baufelder WA 2 bis 5 gilt: Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Bestimmung gilt analog für Doppelhaushälften.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, 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 5,00 m eingehalten werden.

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. 4, 11 und 26 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ bzw. „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend deren Zweckbestimmung als „Grünanlage / Spielplatz“ bzw. „Waldabstandsfläche“ zu entwickeln, zu begrünen und zu nutzen.

8 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)

8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

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

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Standorte sind frei wählbar.

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

8.2 Pflanzgebote standortgerechter Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten im Bereich der öffentlichen Parkplatzflächen sind heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Hochstamm, 3xv m. B., StU 12-14 cm. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,0 x 2,0 m nicht unterschreiten.

Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

8.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die befestigten privaten Freiflächen, auf denen kein behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke.

8.4 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und 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.

8.5 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

8.6 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Die Entwässerung bzw. die Retentionsanlage einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf ist in den Bauvorlagen darzustellen.

9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Leitungsrecht zur Entwässerung / Wasserversorgung des nördlich angrenzenden Grundstücks.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer mit Dachneigung größer 15°
- Flachdächer / Pultdächer mit Dachneigung 0° bis 30°

1.2 Dacheindeckung / Dachaufbauten

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

Solarziegel bzw. PV-Ziegel sind zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10 cm zu begrünen.

1.3 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 – 1,5 Stellplätze /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird sie aufgerundet.

3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen, Stützmauern oder Aufschüttungen in einer 3 m breiten Zone entlang öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und müssen dort mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in unbeleuchteter Art bis zu einer Größe von 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Artenschutz

Bei Eingriffen in Gehölze/Gehölzflächen - hierzu zählen auch niederwüchsige Gebüsche und Gestrüpp - sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten (Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG). Um Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Tierarten nach § 7 Abs. 2, Ziff. 13 und 14 BNatSchG (hier insbesondere Brutvögel) bei der Freimachung der Baufelder zu vermeiden, ist die Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Ansonsten wäre nachzuweisen, dass keine aktuellen Brutansiedlungen bei einer Rodung betroffen sind.

2 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens soll max. 2,0 m hoch sein und ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten. Diese liegt bei gut abgetrocknetem und bröseligem Boden vor. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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 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 einge-

stufem 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 uns zurzeit 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 Wasserschutz

Hinweise des Amtes für Wasser- und Bodenschutz:

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.

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

Anerkannte Regeln der Technik: Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

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

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. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

5 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.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, 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.

6 Regenwasserzisternen:

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

7 Geotechnik

Geotechnische Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von proterozoischem bis phanerozoischem Paragneis sowie von Gesteinen der Eck-Formation bis Vogesensandstein-Formation und Kristallsandstein-Subformation (der sV) (jeweils Untere Trias).

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

8 Pflanzliste

Empfehlungsliste für Pflanzungen - Auswahl gebietsheimischer Gehölze:

Bäume:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Zitter-Pappel	(<i>Populus tremula</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Obstsorten	

Sträucher:

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>), giftig!
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>), giftig!

Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Echter Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>), giftig!
Echte Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Aufgestellt:

Tuttlingen, 03.04.2018

kommunalPLAN GmbH