

GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Eckritt

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 29.03.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Proj. 1464

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	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
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	5
6	Verkehrsflächen	5
	6.1 Straßenverkehrsflächen	5
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6
	6.3 Verkehrsgrünflächen	6
7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	7.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung West“	6
	7.2 Pflanzgebot (PFG-2) „Ortsrandeingrünung Nord“	6
	7.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	7
	7.4 Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.....	7
	7.5 Gewässerrandbereich (Maßnahme M1)	7
	7.6 Gewässerrandbereich „Süd“ (Maßnahme M2).....	8
	7.7 Gewässerrandstreifen	8
	7.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	8
	7.9 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung.....	8
	7.10 Metalleindeckungen von Dächern.....	8
	7.11 Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.....	8
8	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen	9
9	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
11	Versorgungsflächen	9
	11.1 Umspannstation	9
	11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung.....	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
	1.1 Dachformen	10
	1.2 Dacheindeckung.....	10
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen.....	10
2	Stellplatznachweis	10
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	11
4	Werbeanlagen	11
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	11
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial	12
2	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen	12
3	Grundwasserschutz	13
4	Regenwasserzisternen:	13
5	Geotechnik	13
6	Pflanzliste	13
7	Barrierefreies Bauen	14

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 (WA)

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

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

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

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet zur Vermietung vorgesehene Kleinwohnungen (unter 30 qm), Zimmer oder Schlafplätze nicht zulässig.

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.

Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

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

- im Bereich der Baufelder WA-1 und WA-2 sind maximal „III“ (drei) Vollgeschosse zulässig
- im Bereich der Baufelder WA-3 bis WA-15 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 die Baufelder WA-1 und WA-2 gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 9,20 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 10,50 m

Für die Baufelder WA-3 bis WA-15 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, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt.

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.

4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Baufelder WA-3 bis WA-15 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 800 qm Grundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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.

Sie sind in den Baufeldern WA-3 bis WA-15 bis zu einer maximalen Länge der baulichen Anlage von 8,00 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nicht hinter der von der Straße abgewandten Baugrenze (oder deren Verlängerung) errichtet werden.

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

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

Stellplätze, Garagen und Carports bei Mehrfamilienhäusern:

Für die Baufelder WA-1 und WA-2 gilt:

Auf den Baugrundstücken sind jeweils höchstens 40 % der notwendigen Stellplätze in oberirdischen PKW- Garagen, Carports- oder Stellplätzen zulässig.

Sofern eine Bebauung dieser Grundstücke mit Einfamilienhäusern erfolgt, können Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

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 Anlieger- und Wohnstraßen als „Mischverkehrsflächen“ (M) ausgewiesen.

6.3 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden abschnittsweise fahrbahnbegleitende Verkehrsgrünflächen mit der Funktion eines „Grün- und Parkstreifens“ festgesetzt.

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind Zufahrten bzw. Überfahrten zu den Baugrundstücken nicht zulässig.

7 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)

7.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung West“

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des westlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke mit Einzelbäumen gepflanzt werden.

Der geplante Grünstreifen ist zu mind. 70 % abwechselnd mit Bäumen und lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen, wobei grundstücksbezogen pro angefangene 20 lfm mind. ein Baum zu pflanzen ist.

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten. Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

7.2 Pflanzgebot (PFG-2) „Ortsrandeingrünung Nord“

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des nördlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke gepflanzt werden.

Der geplante Grünstreifen ist zu mind. 70 % mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen.

Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils des angrenzenden Wirtschaftsweges zu achten. Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Pflanzstreifen befindet sich innerhalb des Leitungsschutzstreifens der nördlich verlaufenden 20 kV-Freileitung. Solange die Leitung Bestand hat ist eine Pflanzung von Bäumen nicht zulässig. Nach einer zukünftigen, erfolgten Verlegung der Leitung (im Zuge des 2. Bauabschnittes) können Baumpflanzungen im Bereich der Pflanzgebotfläche zugelassen werden (befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

7.3 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, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen. Vorzugsweise sollen auf privaten Freiflächen Obstbäume gepflanzt werden.

Die Bäume sind durch die Auswahl geeigneter Wuchsarten oder durch entsprechende Pflege und Rückschnitt auf eine maximale Wuchshöhe von 10,0 m zu begrenzen.

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

7.4 Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen (**Straßen F-1 bis F 5**) und südlichen (**Straße A**) Erschließungsstraßen sind mittelgroße Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Acer platanooides `Olmstedt` (Spitz-Ahorn)

Hochstamm mDB, 3 xv, StU 12-14 cm.

Es sind 8 mittelgroße Laubbäume im Bereich der **Erschließungsstraßen B, C, D, E** (s. Planeintrag) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

Tilia cordata (Winter-Linde)

Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

7.5 Gewässerrandbereich (Maßnahme M1)

Der nördliche Gewässerrandbereich entlang des schwarzen Grabens soll als Wiese mittlerer Standorte entwickelt werden. Auf der Fläche sollen 20 Einzelbäume versetzt gepflanzt werden (Pflanzabstand ca. 10 m).

Saatgut ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auszuwählen. Die Wiese soll 2x pro Jahr gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Das Mulchen der Fläche, sowie eine Düngung ist nicht zulässig.

Artempfehlungen:

Hainbuche (Carpinus betulus)

Spitz-Ahorn (Acer platanooides)

Schwarz Erle (Alnus glutinosa)

Silber Weide (Salix alba)

Fettdruck = Arten des Hauptsortimentes, die bei Pflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt zu verwenden sind.

7.6 Gewässerrandbereich „Süd“ (Maßnahme M2)

Der gewässerbegleitende Gehölzbestand im südlichen Gewässerrandbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Wiese soll 2x pro Jahr gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Das Mulchen der Fläche, sowie eine Düngung ist nicht zulässig.

Entlang des Schwarzen Grabens ist ein Hochstaudensaum als Leitlinie am Gewässer von mind. 1 m Breite stehen zu lassen.

7.7 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen (**Maßnahmenflächen M1; M2**) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Die Umwandlung von Grünland in Acker.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen.

7.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

7.9 Verwendung insektenschonender 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.

7.10 Metalleindeckungen von Dächern

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

7.11 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 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.). Der Überlauf der Sammelanlagen darf nicht unterirdisch versickert werden.

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

8 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Süden des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung / Retention festgesetzt.

10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR-1: Zur Sicherung der bestehenden 20 kV Freileitung entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird der Leitungsschutzstreifen (beidseitig 7,50 m) soweit dieser die anliegenden Grundstücke überlagert, im Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bepflanzung entsprechend der Festsetzung 8.2 (Pflanzgebot 2: Sträucher) zulässig. Weitere Nutzungen sind nur nach Prüfung und ggfs. Zustimmung des Leitungsträgers (Netze BW) zulässig.

LR-2: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Tuningen zur Führung und Unterhaltung des bestehenden **MW-Kanals DN 600**. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

11.1 Umspannstation

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird innerhalb beider Bauabschnitte jeweils eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.

11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des B-Planes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

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

Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen:

Zulässig sind:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer

1.2 Dacheindeckung

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

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für flach geneigte Dächer bis 12° Dachneigung sowie für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe 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 Stellplatz /WE

- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb einer 3 Meter breiten Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

Bezugshöhen: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche maßgebend.

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

4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahelter 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 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

2 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

3 Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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.

4 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.

5 Geotechnik

Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

6 Pflanzliste

(Auswahl gebietsheimischer Gehölze für Tuningen)

Bäume:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Apfel	(<i>Malus domestica</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!
Birne	(<i>Pyrus communis</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!
Kirsche	(<i>Prunus avium</i> ,in Sorten‘) nur auf priv. Grünflächen!

Sträucher:

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

7 **Barrierefreies Bauen**

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 29.03.2018

kommunalPLAN GmbH