

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dengenstraße Nord“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Vorentwurf Stand: 12.01.2023

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 730 50
info@kommunalplan.de

Projekt: 1967

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 <i>Dörfliches Wohngebiet (MDW)</i>	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	3
	2.2 <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	4
	2.3 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 <i>Bauweise</i>	4
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i>	4
4	Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze	4
	4.1 <i>Garagen und Carports</i>	5
	4.2 <i>Stellplätze</i>	5
	4.3 <i>Höhen von Garagen und Carports</i>	5
	4.4 <i>Tiefgaragen</i>	5
	4.5 <i>Fahrradstellplätze</i>	5
5	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	5
6	Verkehrsflächen	5
	6.1 <i>Straßenverkehrsflächen</i>	5
	6.2 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	5
	6.3 <i>Verkehrsgrünflächen</i>	5
7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
	7.1 <i>Pflanzgebote auf Privatgrundstücken</i>	6
	7.2 <i>Erhalt von bestehenden Bäumen</i>	6
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	8.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i>	6
	8.2 <i>Metalleindeckungen von Dächern</i>	6
	8.3 <i>Dachbegrünung Flachdächer</i>	6
	8.4 <i>Minimierung Vogelschlag</i>	7
	8.5 <i>Reduktion von Lichtemissionen</i>	7
	8.6 <i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i>	7
9	Private Grünflächen	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i>	8
	1.1.1 <i>Dachform bei Hauptgebäude</i>	8
	1.1.2 <i>Dachform bei Garagen</i>	8
	1.1.3 <i>Dachneigung Hauptgebäude</i>	8
	1.2 <i>Dacheindeckung</i>	8
	1.3 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i>	8
2	Stellplatzverpflichtung	9
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	9
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	9
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1	Grundstücksentwässerung	10
2	Bodenschutz - Umgang mit Bodenmaterial	10
3	Regenwassernutzung	11
4	Geotechnik	11
5	Archäologische Funde	12
6	Pflanzliste	12
7	Brandschutz-Vorschriften	13
8	Grundwasserschutz	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

(§ 5a BauNVO)

In den Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind die in § 5a Abs. 3 genannten Nutzungen (Wirtschaftsstellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise **nicht** zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.1.2 Ausnahme der GRZ für Bestandsbebauung

(§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2)

Im Einzelfall kann auf Baugrundstücken, bei denen die vorhandene Bebauung die Obergrenze der GRZ von 0,6 überschritten ist, von den festgesetzten Grenzen bis zu einer GRZ von ... abgesehen werden.

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 + 3 BauNVO)

Für Dörfliche Wohngebiete werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.3.1 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die obere Dachbegrenzungskante.

2.3.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,5 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

2.3.4 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Grundstücksflächen durch die im Plan eingetragenen, zulässigen EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen) in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“). Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens, bei Bestandsgebäuden der Fertigfußboden.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden, bei Bestandsgebäuden der Fertigfußboden.

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

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind (auch in aufgeständerter Bauweise) maximal bis zu 1,0 m über der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

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 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

4 Garagen, Carports, PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze

(§ 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports

Oberirdische Garagen (GA) und Carports (CP) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

4.2 Stellplätze

Im Plangebiet sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze (ST) nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen.

4.3 Höhen von Garagen und Carports

Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Geländes nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

4.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Fahrradstellplätze

Hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze (z. B. überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradschuppen) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den festgesetzten Zonen für Garagen (GA), Carports (CP) und nicht überdachte Pkw-Stellplätze (ST).

5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind in den Baufenstern gemäß Planeintrag die Höchstzahl der Wohnungen, in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksfläche pro Wohneinheit festgesetzt:

MDW-1 je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

MDW-2 je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen:

Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg.

6.3 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden abschnittsweise fahrbahnbegleitende Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit mindestens 50 % heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück sind mindestens zwei gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Ein zeichnerischer Nachweis der geplanten Baumpflanzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Standorte sind frei wählbar.

Größe: mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang
Artenempfehlung gemäß Pflanzliste im Teil unter C Ziffer ...

7.2 Erhalt von bestehenden Bäumen

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen durch einen Bauzaun geschützt werden, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. Wenn kein Zaun aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

8 Flächen und 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 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.), einschließlich Unterbau herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,4 muss gewährleistet und nachgewiesen werden.

8.2 Metalleindeckungen von Dächern

Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

8.3 Dachbegrünung Flachdächer

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen

werden.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen.

Ansaatstärke: ca. 2 g/m².

8.4 Minimierung Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, vorgelagerte Rankgitterbegrünung) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

8.5 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur kleiner/gleich 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden. Eine Abstrahlung in die Umgebung ist zu vermeiden.

8.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen, **also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober.**

Eingriffe in die Gebäudesubstanz sind nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel oder Tagesquartiernutzung der Fledermäuse zu erfolgen. Andernfalls müssten potenzielle Brutstätten und Quartiere im Winter verschlossen bzw. unbrauchbar gemacht werden. Beim Abriss sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (insbesondere Tötungsverbot) zwingend zu beachten.

9 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als „Private Erholungsgärten“ zum Erhalt der heutigen Nutzung als Wiese, Baumgärten oder Hausgärten festgesetzt. Auf den Grundstücken ist nur eine bauliche Anlage als Geräteschuppen bis zu 20 cbm umbautem Raum zulässig.

Zufahrtswege zu angrenzenden Baugrundstücken sind nur wasserdurchlässig gem. Ziffer 8.1 zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1.1 Dachformen Dachneigung

1.1.1 Dachform bei Hauptgebäude

Freibleibend

1.1.2 Dachform bei Garagen

Freibleibend

1.1.3 Dachneigung Hauptgebäude

Freibleibend

1.2 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen größer 15° Dachneigung sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flach-geneigten Dachformen auch alternative Materialien in grau bis schwarze Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zu 1,0 m über der max. Firsthöhe zulässig.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 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.

Für das Abholen der Müllbehälter ist eine Fläche auf dem Baugrundstück am Straßenrand in der erforderlichen Größe nachzuweisen.

2 Stellplatzverpflichtung

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

Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

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)

3.1 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Stützwände in einer Zone von 3 m Breite nicht zulässig.

Hecken, Bepflanzungen, Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m sind in einer Zone von 2,0 m Breite zulässig.

3.2 Abstand vom Straßenrand

Alle Bepflanzungen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind mind. 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Verbot von Schotterflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten vgl. § 21a NatSchG.

Das Anlegen von Schottergärten oder Steinböden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig.

Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücksentwässerung

Anmerkung: Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass der Abfluss von bebauten Flächen so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Erschließung sollten daher alle Hof- und Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotterrasen,...) befestigt werden (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8.1).

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist.

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

2. Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung (z.B. Erschließung) zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Unabhängig von den o.g. Flächengrößen empfehlen wir grundsätzlich die Aufstellung eines ein Bodenschutz/-Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub. In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV

Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des LRA, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

- 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Einbau von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial und bei der Verwendung von Recyclingmaterial die untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen ist.

- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

3. Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

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.

4. Geotechnik

... Text wird noch ergänzt

5. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6. Pflanzliste

Allgemeines

Für die Begrünung der öffentlichen und der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden die nachfolgend angeführten Gehölzarten empfohlen.

... Text wird noch ergänzt

7. Brandschutz-Vorschriften

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

8. 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 Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

Aufgestellt: Tuttlingen, 12.01.2023

kommunalPLAN GmbH