

Gemeinde
Niedererschach



Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Stand: 17.10.2022

kommunalPLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1861

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Reines Wohngebiet (WR).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH).....	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Bauweise	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	5
5	Verkehrsflächen	5
6	Private Grünflächen	5
7	Fläche für Hochwasserschutzanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser	5
	7.1 Abfanggraben	5
	7.2 Retentionszisterne	5
8	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
	8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	6
	8.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall	6
	8.3 Außenbeleuchtung	6
	8.4 Vermeidung von Vogelschlag.....	6
	8.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten (Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen).....	6
	8.6 Dachbegrünung	6
	8.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.....	7
9	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	7
	9.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen.....	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
	1.1 Dachformen und Dachneigung.....	8
	1.2 Dacheindeckung.....	8
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen	8
2	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis.....	8
3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	8
4	Einfriedungen zum öffentlichen Raum	9
5	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	9
C	HINWEISE	10
1	Solarenergienutzung	10
2	Umgang mit Bodenmaterial	10
3	Archäologische Funde	11
4	Geotechnik	11
5	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	11
6	Grundwasserschutz	11
7	Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung	12
8	Geogene Bodenbelastungen	12
9	Pflanzliste	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 Reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinderbetreuung

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Planzeichnung festgesetzt

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Reine 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.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)

(§ 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 durch die Festsetzung der max. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und der max. Firsthöhe (FH) in Meter über Normal Null (ü.NN) bestimmt.

Für die Baufelder gelten:

EFH – maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden):

WR-1 = 685,85 ü.NN

WR-2 = 686,50 ü.NN

WR-3 = 686,00 ü.NN

FH = maximal zulässige Firsthöhe:

WR-1 = 694,50 ü.NN

WR-2 = 690,00 ü.NN

WR-3 = 695,00 ü.NN

Nebenbestimmungen:

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

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 Rohfußbodens.

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

O = offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

Dachüberstände bis 0,5 m über die Baugrenze sind zulässig.

Terrassen und Balkone sind bis 2,50 m über die Baugrenze zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster und der im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Nutzung: Grünfläche, Wiese, Garten.

7 Fläche für Hochwasserschutzanlagen und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen bzw. Beschreibung.

7.1 Abfanggraben

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf der öffentlichen Grünfläche hangseitig (gemäß Planeintrag) Flächen zur Anlage eines Entwässerungsgrabens zur Fassung und geregelten Ableitung zufließenden Oberflächenwassers festgesetzt.

Die Flächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

7.2 Retentionszisterne

Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 0.05 m³ je m² Dachgrundfläche und befestigter Hofffläche vorzuhalten. Das max. Retentionsvolumen ist auf 6 m³ begrenzt. Festgelegt wird eine Drosselabflussspende von 15-30 l/(s/ha).

8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 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 wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen.

Der Spitzenabflussbeiwert Cs der Flächen darf maximal 0,4 betragen.

8.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall

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 ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.

8.3 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig.

Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

8.4 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen (> 4m²) in Abstimmung mit dem Bauamt folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Ausschluss von Über-Eck-Verglasungen

Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas, wie z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien

Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen, wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)

8.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten (Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Sollten Gehölzrodungen erforderlich werden und diese außerhalb dieses genannten Zeitraumes erfolgen, so muss möglichst unmittelbar vor Entfernung des Gehölzes von fachkundiger Stelle überprüft werden, dass dennoch kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

8.6 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Garagen und des Wohnhauses WR-3 sind extensiv zu begrünen.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa, Ansaatstärke ca. 2 g/m²). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Der Spitzenabflussbeiwert wird mit $C_s < 0,2$ festgesetzt.

8.7 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Baumanpflanzungen auf privaten Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (1. bis 2. Ordnung; Stammumfang bei Pflanzung mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang bei Pflanzung mind. 8-10 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artempfehlung siehe Pflanzliste Teil C Hinweise Ziffer 9).

9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Im Bereich der Einmündung der geplanten privaten Verkehrsfläche in die Bruder-Konrad-Straße ist ein 3 m tiefes Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen ab einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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 der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Entsprechend der Planzeichnung sind für Hauptgebäude festgesetzt:

WR-1 und WR-2: keine Dachform und Dachneigung

WR-3: Flachdach 0-5°

Garagen im WR-3 sind als Flachdach 0-5° auszuführen.

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, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen. Die jeweilige Stellplatzzahl ist rechnerisch zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

4 Einfriedungen zum öffentlichen Raum

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Maschendraht und Drahtzäune sind zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Mischsystem.

Das Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und über eine Retentionszisterne gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Auf dem Baugrundstück ist ein Kontrollschacht zu errichten. Dieser kann auch als Kombischacht ausgeführt werden.

Die Errichtung der Anlagen ist mit Plänen und Bildern zu dokumentieren und zur Abnahme zu melden.

Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde darf Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

C HINWEISE

1 Solarenergienutzung

Die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen oder zur Brauchwassererwärmung / Heizungsunterstützung wird empfohlen.

2 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. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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

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

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

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

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

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

3 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.

4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Mittleren Muschelkalks sowie des Oberen Muschelkalks (Trochitenkalk-Formation) im äußersten Osten des Plangebietes.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

5 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

6 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 auftriebsicher 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.

7 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung

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.

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnis-freien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.

8 Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk“ liegt. Aus diesem Grund 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://weboffice.lrasbk.cle/dokiStoryMaps/Handlungsempfehlung komplett.pdf](https://weboffice.lrasbk.cle/dokiStoryMaps/Handlungsempfehlung%20komplett.pdf)

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts. Die Ansprechpartner können Sie der Handlungsempfehlung entnehmen.

9 Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Baumanpflanzungen auf privaten Flächen

(Qualität: Hochstamm mit Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 14-16 cm)

Acer platanoides*	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata*	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche		

**insbesondere züchterisch bearbeitete klein- bzw. schmalkronige Sorten der genannten Arten*

Zulässig sind außerdem alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen (Qualität: Hochstamm ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm).

Aufgestellt: Tuttlingen, 17.10.2022

kommunalPLAN GmbH