GEMEINDE
WURMLINGEN

Kreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Sportplatz“

A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Örtliche Bauvorschriften
C – Hinweise, Empfehlungen

Stand: 30.07.2021

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN
78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 73050
info@kommunalplan.de

Projekt 1970

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 3

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 4

Allgemeines Wohngebiet (WA) ... 4

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 4
2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 5
2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen ... 5

3 BAUWEISE ... 6

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ... 6

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN ... 6

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN ... 6

7 VERKEHRSFLÄCHEN ... 6

7.1 Straßenverkehrsflächen ... 6
7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ... 6
7.3 Verkehrsgrünfläche ... 6

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN ... 7

9 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ... 7

9.1 Baumpflanzungen ... 7
9.2 Erhalt von bestehenden Bäumen – M14 8
9.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – M 3 ... 8
9.4 Metalleindeckungen von Dächern ... 8
9.5 Dachbegrünung Flachdächer – M 8 ... 8
9.6 Minimierung Vogelschlag – M 18 ... 8
9.7 Reduktion von Lichtemissionen – M 16 ... 9
9.8 Verbot von Schotterflächen – M 10 ... 9
9.9 Begrünung öffentlicher Freiflächen – M 4 ... 9
9.10 Rodungs- und Gehölzarbeiten / Abbruch von Gebäuden 9
9.11 Monitoring ... 9
9.12 CEF-1 Nisthilfen ... 9
9.13 CEF-2 Ergänzung Baumbestand ... 9
9.14 Kreislaufführung vor Ort von unbelastetem Niederschlagswasser - M 7 ... 10

10 VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN ... 10

10.1 Umspannstation ... 10
10.2 Versorgungsanlagen und -leitungen ... 10

11 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEM HOCHWASSERSCHUTZ, FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES ... 10

11.1 Entwässerung der Baugrundstücke ... 10
11.2 Überschwemmungsgebiet ... 10

12 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND ... 10

12.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen ... 10

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 12

1.1 Dacheindeckung 12

1.2 Oberflächengestaltung der Gebäude 12

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN 12

2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen 12

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER 12

4 EINFRIEDUNGEN 13

5 STÜTZMAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN 13

6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG 13

7 WERBEANLAGEN 13

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

1 PFLANZLISTE 14

2 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ 14

3 FERNWÄRMELEITUNG 15

4 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL 15

5 GEOTECHNIK 16

6 MINIMIERUNG DER LÄRM- UND SCHADSTOFFBELASTUNG BEI ERSCHLIEßUNGS- UND BAUMAßNAHMEN 16

7 HINWEISE ZUM UMWELTSCHUTZ 16

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802.

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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0,6 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

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

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 durch Festsetzung der

- maximal zulässigen Wandhöhe (WH)
- maximal zulässigen Firsthöhe (FH)

bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Für das Baufeld WA-1 gilt:
WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m
FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

Für das Baufeld WA-2 gilt:
FH = maximal zulässige Firsthöhe = 12,00 m

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:
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 äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. der oberste Gebäudeabschluss oder die Attika bei Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil). Wird die festgesetzte maximal zulässige EFH unterschritten, so ist die tatsächliche EFH des Bauvorhabens maßgebend.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Baufeld WA-1 gilt:
Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im *Baufeld WA-2* sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit den Dächern einzuhalten.

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,50 m betragen.

7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Fuß- und Radweg (F + R) ausgewiesen.

7.3 Verkehrsgrünfläche

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Verkehrsgrünfläche (V) dient dem Fuß- und Radweg als Seitenstreifen bzw. als Freihaltezone einer möglichen Verkehrsraum-ausweitung nach Norden.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend deren Zweckbestimmung zu nutzen und dauerhaft zu pflegen:

- Parkanlage

9 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)

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

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.1 Baumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1.1 Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraße

(Festsetzung mit Plandarstellung)

Entlang der Erschließungsstraße sind (gemäß Planeintrag) hochstämmige (Kronenansatz min. auf 2,50 m Höhe) groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Anpassung an individuelle Zufahrtssituationen ist eine straßenparallele Verschiebung der Baumstandorte auf den Grundstücken zulässig.

Baumarten (Empfehlungsliste):
*Acer platanoides, Emarald Queen', (*Spitzahorn)
*Tilia platyphyllos, (*Sommerlinde)
Sorbus aria „Majestica", (Mehlbeere)
Acer campestre, (Feldahorn)
Alnus spaethii, (Erlenform)

9.1.2 Sonstige Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(Festsetzung mit Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Abgrenzung des Baugebietes zu den östlich angrenzenden Grundstücken der Schloßstraße sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume mit standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen.

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

Baumarten sind der Pflanzliste (Teil C) zu entnehmen.

9.1.3 Baumanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

(Festsetzungen mit Plandarstellung)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag hochstämmige groß- und mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumarten sind der Pflanzliste (Teil C) zu entnehmen.

9.2 Erhalt von bestehenden Bäumen – M 14

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (siehe Bestandsplan). 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. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss z. B. mit Hilfe von Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für die Bäume wird. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Bäume dürfen lediglich aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden und eine Fällung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Artenschutzes abzustimmen.

9.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – M 3

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

9.4 Metalleindeckungen von Dächern

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern 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 unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

9.5 Dachbegrünung Flachdächer – M 8

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0 – 10° sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. 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.

9.6 Minimierung Vogelschlag – M 18

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/).

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet ist z.B. die Gliederung der Glasflächen oder die Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen. Darüber hinaus sind Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m² Glasfläche nicht zulässig.

9.7 Reduktion von Lichtemissionen – M 16

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zulässig. Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

Zulässig sind lediglich Leuchtkörper mit einer geringeren Abstrahlung in die Umgebung.

Der Lichtkegel ist ausschließlich auf das zu beleuchtende Objekt auszurichten. Eine Anstrahlung von Gehölzen oder Grünflächen ist nicht zulässig.

9.8 Verbot von Schotterflächen – M 10

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, 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.

9.9 Begrünung öffentlicher Freiflächen – M 4

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind als kräuterreiche standortgerechte Wiesen (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Auf den angesäten Flächen ist die Verwendung von anorganischen Düngemitteln oder Pestiziden nicht gestattet.

Zur Entwicklung einer kräuterreichen Wiese wird eine zwei- bis dreischürige Mahd im Abstand von 6 – 8 Wochen mit Abräumen des Mahdguts ohne Düngung empfohlen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Fläche möglichst nicht gemulcht werden.

9.10 Rodungs- und Gehölzarbeiten / Abbruch von Gebäuden

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf dem Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Gebäude dürfen ohne artenschutzrechtliche Prüfung nur vom 01.11. bis Ende Februar abgebrochen werden.

9.11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde Wurmlingen verpflichtet, die im Bebauungsplan und in den zugehörigen Umweltuntersuchungen beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der CEF-Maßnahmen nach den gesetzlichen Vorgaben zu überwachen.

9.12 CEF-1 Nisthilfen

Im Baumbestand der öffentlichen Grünfläche sind 3 Halbhöhlen-Nisthilfen in ca. 3 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

9.13 CEF-2 Ergänzung Baumbestand

Zur Ergänzung des Lebensraums des Grauschnäppers ist im Bereich des WA2 pro 300m² unbebauter Freifläche je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um ein parkähnliches Umfeld zu schaffen.

9.14 Kreislaufführung vor Ort von unbelastetem Niederschlagswasser – M 7

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, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter oder Kiesbeläge etc.) mit einem Abflusswert von max. 0,8 herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

10 VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

10.1 Umspannstation

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird zur Sicherung der Stromversorgung des Gebietes eine Umspannstation mit einer Fläche von 5 x 5 m festgesetzt.

Der exakte Standort der Umspannstation ist auf die vorhandenen Leitungstrassen abzustimmen.

10.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Kabelschränke: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen und -schränken auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Straßenbeleuchtung: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

11 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEM HOCHWASSERSCHUTZ, FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20 und Abs. 6 BauGB)

11.1 Entwässerung der Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser der Dach-, Hof- und Wegeflächen in begrünten Rückhalte- und Versickerungsmulden abzuleiten. Diese sind in den Grünflächen zwischen den Gebäuden integriert. Die Einzelheiten sind dem Erschließungskonzept des Ing.-Büros Breinlinger vom 05.02.2021 zu entnehmen.

11.2 Überschwemmungsgebiet

Nachrichtliche Übernahme eines Überschwemmungsgebietes nach § 78a WHG entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil.

12 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Untere Hauptstraße sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie

Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen/Carports und Zaunanlagen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flach-geneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit- bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbraune Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN sind soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,80 m über die Dachfläche zulässig.

1.2 Oberflächengestaltung der Gebäude

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen – M 10

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes und nicht zuletzt unter unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten ausgeschlossen.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken heimischer, standortgerechter Art sowie Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig.

Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zu öffentlichen Flächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 1,50 m nicht übersteigen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, ist mit jeglichen Einfriedungen ein Mindestabstand vom 0,50 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

5 STÜTZMAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um übermäßige bauliche Überhöhungen der Grundstücksfreiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb eines 2 Meter breiten Bereichs entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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.

6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Vorplätze von Garagen und Carports werden auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze angerechnet.

7 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

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

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 PFLANZLISTE

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides, Emarald Queen)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Erlenform	(Alnus spaethii)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria “Majestica”)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerline	(Tilia platyphyllos)
Apfel	(Malus domestica ‚in Sorten‘)
Birne	(Pyrus communis ‚in Sorten‘)
Zwetschge	(Prunus domestica ‚in Sorten‘)
Kirsche	(Prunus avium ‚in Sorten‘)

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus), giftig!
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
vereinzelt:	
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)

2 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Das Baugebiet wird mehr als 1,5 m höher als das bestehende Gelände bebaut werden. Dadurch ist mit Schäden durch Überflutungen und Vernässungen in Folge von Starkregen nicht zu rechnen.

Folgende Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen sind von den Bauherren zu berücksichtigen.

- Die Abwassersatzung legt als Rückstauebene für die Kanalisation (Schmutz-, und Regenwasser) die Straßenoberkante an der Anschlussstelle fest. Gebäudeteile und Teile der Außenanlagen, die unter diesem Niveau liegen sind gemäß dieser Satzung, dem Baurecht und den Normen gegen schädlichen

Rückstau aus der Kanalisation zu schützen.

- Abwasser aus Ablaufstellen unterhalb der Rückstauebene ist nach DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100 grundsätzlich über automatisch arbeitende Abwasserhabeanlagen mit Rückstauschleife in den öffentlichen Abwasserkanal einzuleiten.
- Abfahrten zu Haus- oder Tiefgaragen liegen in der Regel unter der Rückstauebene. Um eine Überflutung des Garagenbereiches zu vermeiden, muss diese Fläche über eine Hebeanlage rückstaufrei entwässert werden.
- Bei Neubaugebieten sollten Eingänge, Einfahrten, Lichtschächte und bodennahe Gebäudeöffnungen mit einer „Schwelle" von 15 cm zum umgebenden Gelände versehen werden.

3 FERNWÄRMELEITUNG

Entlang der westlichen Grenze verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eine örtliche Fernwärmeleitung.

Die Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen.

4 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasser-schutzes nicht entgegenstehen).

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

Flächen außerhalb des Baugebietes dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend wirksam zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

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. Es wird empfohlen, bereits in der Planungsphase ein Bodenmanagementkonzept (Bodenschutz- und Verwertungskonzept) aufzustellen.

- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden.

- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

- Bei den Bodenarbeiten/ Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV zu beachten.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes TUT verwiesen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

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

Auf die Fachliteratur wird verwiesen: „Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt / Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Für das Plangebiet wurde vom Büro Bahrig eine geotechnische Voruntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 25.05.2021 liegt dem Bebauungsplan bei.

Die Hinweise sind zu beachten.

5 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Auenlehm sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 MINIMIERUNG DER LÄRM- UND SCHADSTOFFBELASTUNG BEI ERSCHLIEßUNGS- UND BAUMAßNAHMEN

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Umweltbelastungen u.A. durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge.

- Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf.

- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.

7 HINWEISE ZUM UMWELTSCHUTZ

Folgende Maßnahmen (M) des Umweltberichts sind zu beachten:

M1 Bodenschutzgesetz

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.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten (www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de). 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.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) 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.

M 2 Bodenschutzkonzept

Beachtung VwV Boden bei Auffüllung

Für die Erschließungs- und konkrete Bebauungsplanung wird ein Bodenschutzkonzept empfohlen.

M5 Hochwasserschutz

Beachtung der §§ 78b und 78c des WHG im Bereich des HQ-Extrem

Die Vorgaben des WHG zum Schutz der Bewohner, Einrichtungen und Umweltbelange sind zu beachten.

M 11 Regenerative Energieversorgung

Empfohlen wird eine zentrale, möglichst regenerative Energieversorgung zur Minderung der Emissionen.

M 12 Solarnutzung

Empfohlen wird Solarnutzung auf den privaten Dächern (Minderung Emission, Ersatz fossiler Energieträger).

M 13 Bauzeitenregelung

Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit der Fledermäuse und Vögel (Zeitraum ab 1. November bis Ende Februar) vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob andere Tierarten betroffen sein könnten (Kleinsäuger, höhlenbewohnende Käfer etc.).

M 15 Vermeidung zusätzlicher Außenbeleuchtung am Faulenbach

Ziel: Erhalt des Bachbereiches als Fledermaushabitat

Die Gehölze entlang des Faulenbaches sind derzeit so gut wie nicht durch Fremdlicht beeinflusst. Insbesondere die ebenfalls nachgewiesenen Langohrfledermäuse sind nicht sehr lichttolerant. Eine erhebliche Zunahme der künstlichen Beleuchtung dieses Streifens würde den Lebensraum für Fledermäuse entwerten.

Das Lichtmanagement im überplanten Gebiet sollte sich einerseits am Sicherheitsbedürfnis der Bewohner, andererseits aber auch an faunistischen Bedürfnissen orientieren und Kunstlicht dort konzentrieren, wo es (direkt auf den Wegen) benötigt wird (vgl. § 21 Absatz 1 bis 3 Naturschutzgesetz).

M 17 Empfehlung von Nisthilfen

Bauträger sollten auf die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren in Gebäudefronten und zur Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten hingewiesen werden.

Aufgestellt: Tuttlingen, 30.07.2021

kommunalPLAN GmbH