



Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan

„Wasserstein-Süd 3. Änderung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Entwurf
Stand: 30.09.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Projekt: 1878

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	<i>Reines Wohngebiet (WR)</i>	<i>3</i>
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ).....</i>	<i>3</i>
	2.2 <i>Geschossflächenzahl (GFZ).....</i>	<i>3</i>
	2.3 <i>Zahl der Vollgeschosse</i>	<i>3</i>
	2.4 <i>Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (FH)</i>	<i>4</i>
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 <i>Bauweise</i>	<i>4</i>
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i>	<i>4</i>
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	4
5	Verkehrsflächen	5
	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....</i>	<i>5</i>
6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....	5
7	Mindest-Grundstücksgrößen.....	5
8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
9	Anpflanzungen	5
10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
	10.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i>	<i>6</i>
	10.2 <i>Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall</i>	<i>6</i>
	10.3 <i>Außenbeleuchtung.....</i>	<i>6</i>
	10.4 <i>Vermeidung von Vogelschlag.....</i>	<i>6</i>
	10.5 <i>Rodungs- und Gehölzarbeiten.....</i>	<i>6</i>
11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i>	<i>7</i>
	1.2 <i>Garagen- und Carportdächer</i>	<i>7</i>
	1.3 <i>Dacheindeckung</i>	<i>7</i>
	1.4 <i>Dachgestaltung.....</i>	<i>7</i>
	1.5 <i>Fassadenflächen</i>	<i>8</i>
	1.6 <i>Umwehungen</i>	<i>8</i>
2	Werbeanlagen.....	8
3	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis.....	8
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	8
5	Einfriedungen zum öffentlichen Raum.....	9
6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	9
7	Niederspannungsleitungen	9
C	HINWEISE	10
D	Anhänge.....	13
	Anlage 1: Pflanzlisten	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 Art der baulichen Nutzung

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

Reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind (§ 3 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmen sind unzulässig (§ 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

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 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet (WR) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet (WR) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) ist maximal „I“ (ein) Vollgeschoss zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (FH)

(§ 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 Firsthöhe bestimmt.

Für alle Baufelder gilt:

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,00 m

Nebenbestimmungen:

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

Unterer Bezugspunkt für die 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** ist entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf und der jeweiligen Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. des angrenzenden Weges aufeinander abzustimmen.

Die Sockelhöhe darf, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, bergseits an der niedrigsten Stelle gemessen 0,50 m nicht überschreiten.

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 mit Einschränkung, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand

E = nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

Die Baugrenzen dürfen überschritten werden:

- mit Dachüberstände bis zu 0,5 m
- mit Balkonen zum Sophie-Scholl-Weg bis zu 2,0 m
- mit befestigten Terrassenflächen im Gartenbereich bis zu 4,0 m

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit nicht die Flächen von Bebauung freizuhalten sind.

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

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig, soweit nicht die Flächen von Bebauung freizuhalten sind.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragung im zeichnerischen Teil ausgewiesen als:

- Fuß- und Radwege F+R

6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Baubeschränkung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen nördlich der Baufenster gilt als Baubeschränkungszone, in der Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig sind.

Zulässig ist die Anlage von Terrassenflächen gem. Ziffer 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

7 Mindest-Grundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 400 qm nicht unterschreiten.

8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

9 Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind alle Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Dachneigungen von 0° bis 10° auf der gesamten Dachfläche mit einer mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder –einsparung ist zulässig, sofern die Dachbegrünung nicht dadurch beeinträchtigt wird.

10 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)

10.1 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.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

10.2 Dach- und Fassadenverkleidungen aus Metall

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer einschließlich Dachgauben und Fassadenverkleidungen sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsbeständig beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

10.3 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.

10.4 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. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz)

10.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten

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

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zugunsten von Leitungsträgern belastet.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S 313).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen Dachneigung

Für alle baulichen Anlagen (außer freistehenden Garagen und Carports) sind nur Satteldächer mit Dachneigungen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zulässig.

Ausnahmsweise können für kleinere Anbauten oder Bauteile im Bereich der bestehenden Bebauung Flachdächer zugelassen werden, wenn diese nicht zum öffentlichen Straßenraum orientiert sind und nicht in geneigte Dachflächen eingreifen.

Teilweise einhüftige, teilweise abgesetzte oder in Teilen abgeschleppte Satteldächer können als Ausnahme zugelassen werden, wenn damit eine bessere Einbindung der baulichen Anlagen in den natürlichen Geländeverlauf und die Nachbarbebauung erzielt werden kann.

1.2 Garagen- und Carportdächer

Garagen und Carports können mit Flachdach oder Satteldach ausgeführt werden.

Dabei ist zwingend vorgeschrieben:

Flachdächer (Dachneigung kleiner als 10°) sind mit innerer Entwässerung und als Gründächer auszubilden. Für Extensiv Begrünung muss die Aufbaudicke mindestens 12 cm betragen.

Satteldächer sind möglichst mit gleicher Firstrichtung, gleichem Deckungsmaterial und gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige, reflektierende und spiegelnde 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.

Trauf- und ortgangseitige Dachüberstände sind bis max. 50 cm zulässig.

1.4 Dachgestaltung

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht in Kombination auf jeweils einer zusammengehörigen Dachfläche angeordnet werden. Zusammen gerechnet dürfen die Unterbrechungen nicht breiter als ein Drittel der zusammengehörigen Dachfläche sein und müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 2,0 m haben.

Schornsteine sind in Firsnähe und nicht unmittelbar hinter den Giebeln aus dem Dach zu führen.

1.5 Fassadenflächen

Für die Außenwandflächen sind zulässig:

- Naturfarbene Holzschalungen
- Putzflächen mit nicht grellfarbigen und nicht stark strukturierten Putzen.

Oberflächenstruktur und Farbgebung für die Fassaden sind im Benehmen mit der Stadtverwaltung festzulegen. Putz- und Farbproben können verlangt werden.

Bei neu zu errichtenden Wohngebäuden sind mindestens 20% der freien Fassadenfläche zu begrünen, bei neu zu errichtenden Nebengebäuden und Garagen sind mindestens 50% der freien Flächen zu begrünen. Dabei sind vorwiegend Kletter- und Schlingpflanzen sowie Spalierobst zu verwenden.

Helle und glänzende Metallteile (Bleche, Fenster, Türen etc.) sind unzulässig.

1.6 Umwehungen

Für Umwehungen sind wahlweise zu verwenden:

- Holzkonstruktionen
- farbige Stahlrahmenkonstruktionen mit Glasfüllungen
- bis max. 60 cm hohe Pflanztröge in sägerauh geschaltem oder gestocktem Sichtbeton.

Unzulässig sind grellfarbige Kunststoffelemente und Strukturbetonflächen.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- im Bereich WR (Reines Wohngebiet) ist Außenwerbung bis maximal 0,50 qm Fläche je abgeschlossene Wohneinheit zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3 Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die jeweilige Stellplatzzahl ist rechnerisch zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen.

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

4 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.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig.

Gestaltung von Nebenflächen / Mülltonnenplätzen

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).

Mülltonnen müssen in Müllboxen oder Räumen unterbracht werden. Müllboxen sind in Verbindung mit baulichen Anlagen wie Garagen, Wandvorsprünge etc. vorzusehen. Im Baugesuch ist die Unterbringung der Mülltonnen zeichnerisch nachzuweisen.

5 Einfriedungen zum öffentlichen Raum

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Einfriedigungen sind nur als Grünpflanzungen mit Sträuchern und Stauden zulässig und auf max. 1,0 m Höhe zu begrenzen. Zäune bis maximal 1,0 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie beidseitig mit Sträuchern und Stauden deckend bepflanzt werden.

Einfriedigungen aus Mauern und Stacheldraht sind unzulässig.

6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Abwasserkanal zuzuführen. Pro 50 m² Dachfläche ist eine Retentionszisterne mit 1 m³ Retentionsvolumen, einschließlich eines Drosselabflusses von 0,05 l/s auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

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.

7 Niederspannungsleitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Anschlüsse an das Niederspannungsnetz des Energieversorgungsunternehmens müssen über Erdkabel erfolgen.

Freileitungen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. Solarenergienutzung

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

2. Niederschlagswasser

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

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser.

3. Bodenschutz

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.

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (s. Umweltbericht Maßnahme V1): Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

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. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich (*Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu*).

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.

4. Energiebilanz Bad Dür rheim

Die Energieagentur für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg hat im März 2017 eine Studie „Energie- und CO²-Bilanz“ für die Stadt Bad Dür rheim aufgestellt.

Dort werden Hinweise zur weiteren Minimierung der Treibhausgasemissionen in der Stadt Bad Dür rheim gegeben.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Wasserstein Süd“ sind diese Hinweise und Anregungen zu beachten.

Die Studie der Energieagentur kann bei der Stadt Bad Dür rheim eingesehen werden.

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. 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.

D Anhänge

Anlage 1: Pflanzlisten

1.1 Allgemeines

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

1.2 Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm
- Obstbäume für die Begrünung öffentlicher und privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm

1.3 Pflanzliste für Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

1.4 Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Aufgestellt, Tuttlingen 30.09.2019
kommunalPLAN GmbH