



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Löchle Teil 1“ – Variante B

Gemarkung Bad Dürrhein

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise

Vorentwurf Stand: 03.06.2022

**kommunal PLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt: 2113

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	4
	1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i> .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
	2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> .....	5
	2.2 <i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i> .....	5
	2.3 <i>Zahl der Vollgeschosse</i> .....	5
	2.4 <i>Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)</i> .....	5
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
	3.1 <i>Bauweise</i> .....	6
	3.2 <i>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</i> .....	6
	3.3 <i>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind - Waldabstand</i> .....	6
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	7
5	Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen .....	7
6	Verkehrsflächen .....	7
	6.1 <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i> .....	7
	6.2 <i>Straßenbegrenzungslinie</i> .....	7
7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
	7.1 <i>Pflanzgebote auf Privatgrundstücken</i> .....	7
	7.2 <i>Erhalt von bestehenden Bäumen</i> .....	8
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	8
	8.1 <i>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</i> .....	8
	8.2 <i>Metalleindeckungen von Dächern</i> .....	8
	8.3 <i>Dachbegrünung Flachdächer</i> .....	8
	8.4 <i>Minimierung Vogelschlag</i> .....	8
	8.5 <i>Reduktion von Lichtemissionen</i> .....	8
	8.6 <i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i> .....	9
	8.7 <i>Schonzeit für Brutvögel</i> .....	9
9	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen .....	9
	9.1 <i>Regenrückhaltung</i> .....	9
	9.2 <i>Maßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser</i> .....	9
10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	9
	<i>Sichtfelder an Straßeneinmündungen</i> .....	9
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	10
	1.1 <i>Dachformen Dachneigung</i> .....	10
	1.1.1 <i>Dachform bei Hauptgebäude</i> .....	10
	1.1.2 <i>Dachform bei Garagen</i> .....	10
	1.1.3 <i>Flachdachgaragen</i> .....	10
	1.1.4 <i>Dachneigung Hauptgebäude</i> .....	10
	1.2 <i>Dacheindeckung</i> .....	10
	1.3 <i>Gestaltung von Nebenanlagen</i> .....	10
2	Stellplatznachweis.....	11
3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	11
4	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	11
5	Platzsparende Bauart von Garagen.....	11

<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>12</b>
1.	Grundstücksentwässerung. ....	12
2.	Bodenschutz - Umgang mit Bodenmaterial. ....	12
3	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen.....	13
4.	Regenwassernutzung. ....	13
5.	Geotechnik. ....	13
6.	Archäologische Funde. ....	13
7.	Pflanzliste. ....	14
8.	Brandschutz-Vorschriften.....	14
9	Anlagen zur Regenwassernutzung.....	14

# 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 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbe- / Handwerksbetriebe (einschl. Ferienwohnungen)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 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 Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ laut Planeinschrieb) entsprechend §19 Abs.4 BauNVO ist bis zu GRZ 0.8 zulässig

- wenn das Niederschlagswasser, welches auf versiegelten Flächen über die im Planeinschrieb festgesetzte GRZ hinaus anfällt, auf dem Baugrundstück verbleibt. Die entsprechenden Maßnahmen sind in ihrer Wirksamkeit nachzuweisen.
- Gleichzeitig ist für jeden m<sup>2</sup> der über den festgesetzten Grundflächenanteil hinaus überbaut oder befestigt wird, ein m<sup>2</sup> extensiv begrüntes Dach zu schaffen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen (§ 14 BauGB) sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 %, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### Ausnahme für Bestandsbebauung

(§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2)

Im Einzelfall kann auf Baugrundstücken, bei denen die vorhandene Bebauung die Obergrenze der GRZ von 0,8 überschritten ist, von den festgesetzten Grenzen bis zu einer GRZ von 0,99 abgesehen werden.

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 + 3 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

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

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 i.V.m. §16 Abs. 5 BauNVO)

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

- im Bereich des gesamten Baugebiets sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.
- im WA sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig (Staffelgeschosse).

## 2.4 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 als Gebäudehöhe festgesetzt:

GH = **7.0 m** maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb (über EFH).

Ausnahmsweise ist eine max. Gebäudehöhe bis zu 7.50 m zulässig. Die Maßnahme ist zu begründen

### Nebenbestimmungen:

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die Attika.

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.

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.

### **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. 1 BauNVO – nur Einzelhäuser (E).

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

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

#### **3.3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind - Waldabstand**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Teile des Baugebietes befinden sich innerhalb des nach § 4 (3) Landesbauordnung (LBO) geforderten Waldabstandes von 30 m.

In Abstimmung mit dem Forstbezirk Baar-Hegau in Meßstetten, Tel. 0743-18 93 49 77, sind grundstücksbezogene Haftungsverzichtserklärungen abzuschließen.

*Ergänzende privatrechtliche und grundbuchrechtliche Sicherung: Ergänzend zu den statischen Sicherungsmaßnahmen sind gegenüber dem Waldeigentümer eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben und die Mehrkosten der Waldbewirtschaftung zu übernehmen, die entstehen können, falls zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Grundbuch ist zu Lasten dieser Grundstücke und zugunsten des Waldgrundstücks eine Grunddienstbarkeit einzutragen (Ausschluss von Eigentumsrechten - Einwirkungen durch Baumwurf und Verzicht auf Schadensersatzansprüche).*

*Die Auflagen entfallen, wenn durch Vereinbarung (Reallast), die grundbuchrechtlich gesichert werden muss, mit dem Waldeigentümer vereinbart wird, dass er sich verpflichtet, die Bäume, die eine Gefährdung für die Gebäude in der Waldabstandfläche sein könnten, nur so hoch wachsen zu lassen, dass sie bei Baumwurf keine Schäden anrichten können. Dies ist nicht möglich im Bereich des bestehenden Waldbiotops.*

*(Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.)*

## 4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

**WA-1 – max. 7 Wohneinheiten, mind. 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Wohneinheit**

**WA-2 – max. 7 Wohneinheiten, mind. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Wohneinheit**

## 5 Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

ST: Stellplätze zulässig

GA: Garagen zulässig

CP: Carports zulässig, die Seitenbereiche sind ausschließlich offen und sichtdurchlässig zu gestalten

NA: Nebenanlagen zulässig (z.B. überdachte Müllstandorte, Fahrradabstellplätze, Abstellräume, etc.).

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

## 6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen:

Zweckbestimmung Spielstraße (verkehrsberuhigter Bereich).

### 6.2 Straßenbegrenzungslinie

Abgrenzung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Abgrenzungen innerhalb Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag.

## 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 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.

## 7.2 Erhalt von bestehenden Bäumen

(wird im Plan noch ergänzt)

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

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

### 8.3 Dachbegrünung Flachdächer

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu max. 5° Dachneigung 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/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

### 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.

## 8.7 Schonzeit für Brutvögel

Für die Artengruppe der Vögel sind bei der Erschließung des Bebauungsplangebiets die Schonzeiten für Brutvögel einzuhalten, um einen Verlust an Nahrungsraum und wesentliche Störungen der angrenzenden Lebensräume zu vermeiden.

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets darf nur außerhalb der sensiblen Brutzeit der geschützten Vögel erfolgen, also vom 01.08. bis zum 29.02.

## 9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hochwasserschutzanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

### 9.1 Regenrückhaltung

... wird noch ergänzt

### 9.2 Maßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind ...

Text wird noch ergänzt

## 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### Sichtfelder an Straßeneinmündungen

... Planeintrag wird noch ergänzt

Im Bereich der Einmündung der Straße Am Waldrain in die Sonnenstraße ist das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrhahnoberkante, 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 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 Flachdachgaragen**

Flachdachgaragen mit DN 0° - 5° sind zulässig.

Gem. Ziffer 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Flachdächer zu begrünen

##### **1.1.4 Dachneigung Hauptgebäude**

Freibleibend

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grau bis schwarze Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Dachbegrünungen sind allgemein 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 Stellplatznachweis

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 – Südseite „Am Waldrain“

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.

Alle Einfriedungen, Hecken, Bepflanzungen, Einbauten sind mind. 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

### 3.2 Einfriedungen und Stützmauern – Nordseite „Am Waldrain“

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen und Stützwände in einer Zone von 3,0 m Breite bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m zulässig.

### 3.3 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.

## 5 Platzsparende Bauart von Garagen

(§ 74 Abs. 2 Satz 3 LBO)

Im Baugebiet WA-1 sind 2/3 der notwendigen Stellplätze als Tiefgarage, unter Ausnutzung der Hanglage, anzulegen.

Für Bestandsgebäude können davon Ausnahmen zugelassen werden.

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Grundstücksentwässerung**

... Text wird noch ergänzt

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).

Bei einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist nachfolgende Verordnung zu beachten:

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 01.01.2014.

### **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 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung (z.B. Erschließung) zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m<sup>2</sup> 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.
- 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. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

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

### **4. 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.

### **5. Geotechnik**

... Text wird noch ergänzt

### **6. 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.

## 7. Pflanzliste

### Allgemeines

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

... Text wird noch ergänzt

## 8. Brandschutz-Vorschriften

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

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

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

## 9. Anlagen zur Regenwassernutzung

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 TrinkwV). Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (§17 Abs. 6 TrinkwV) einzuhalten:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden.

Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

Aufgestellt: Tuttlingen, 03.06.2022

kommunalPLAN GmbH