Bad Dürrheim
Schwarzwald

Wo täglich
neue Kräfte wachsen.

# Bebauungsplan
# und örtliche Bauvorschriften

# „Löchle Teil 1“

Gemarkung Bad Dürrheim

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Entwurf Stand: 06.03.2023

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

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

Projekt: 2113

## INHALTSVERZEICHNIS


**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ....4**
1 Art der baulichen Nutzung ....4
*1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)....4*
2 Maß der baulichen Nutzung ....4
*2.1 Grundflächenzahl (GRZ)....5*
*2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)....5*
*2.3 Zahl der Vollgeschosse ....5*
*2.4 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH)....5*
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ....6
*3.1 Bauweise ....6*
*3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen ....6*
4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen ....6
5 Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ....6
6 Verkehrsflächen ....6
*6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ....6*
*6.2 Straßenbegrenzungslinie....7*
*6.3 Ein- und Ausfahrtsverbot ....7*
7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen ....7
*7.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (M 8) ....7*
*7.2 Erhalt von bestehenden Bäumen (M 7)....7*
8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..7
*8.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M 4)....7*
*8.2 Metalleindeckungen von Dächern ....7*
*8.3 Dachbegrünung Flachdächer (M 6)....7*
*8.4 Minimierung Vogelschlag (M 14) ....8*
*8.5 Reduktion von Lichtemissionen (M 15) ....8*

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ....9**
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ....9
*1.1 Dacheindeckung....99*
*1.2 Gestaltung von Nebenanlagen ....9*
2 Stellplatzverpflichtung ....9
3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen ....90
4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (M 9) ....100
5 Platzsparende Bauart von Garagen (M 3) ....100

**C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ..... 11**
**1.** Niederschlagswasserbewirtschaftung..... 11
**2.** Bodenschutz - Umgang mit Bodenmaterial. ..... 11
**3** Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen. ..... 12
**4**. Regenwassernutzung. ..... 12
**5**. Geotechnik. ..... 13
**6.** Archäologische Funde. ..... 13
**7**. Pflanzliste. ..... 13
**8**. Brandschutz-Vorschriften. ..... 15
9. Bergbau. ..... 16
10 Waldabstand - Gefahrenabwehr. ..... 16
11 Grundwasserschutz ..... 16
12 Sichtweiten im Straßenbereich. ..... 16
13 Bauzeitenregelung M 12). ..... 17
14 Gehölzentnahmen (M 13). ..... 17
15 Erhalt von bestehenden Bäumen (M 7). ..... 17
16 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. ..... 17

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen**

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

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

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

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

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

## 1 Art der baulichen Nutzung

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

### 1.1 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
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

## 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.

**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 Treppenräume 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 für konstruktive und technische Dachaufbauten zulässig. Die Maßnahme ist zu begründen.

<u>Nebenbestimmungen:</u>

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.

## 4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

**WA-1** **je angefangene 220 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.**

**WA-2** **je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.**

## 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 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 (M 1).

## 6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil ausgewiesen:

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich.

### 6.2 Straßenbegrenzungslinie

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

### 6.3 Ein- und Ausfahrtsverbot

Im Einfahrtsbereich von der Sonnenstraße in Am Waldrain besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot vom Baugrundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche gemäß Darstellung im Planteil.

## 7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

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

### 7.1 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken (M 8)

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke 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 (M 7)

Die in der Planzeichnung dargestellten beiden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## 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 (M 4)

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

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

### 8.2 Metalleindeckungen von Dächern

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

### 8.3 Dachbegrünung Flachdächer (M 6)

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 %

der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

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

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

Ansaatstärke: ca. 2 g/m².

## 8.4 Minimierung Vogelschlag (M 14)

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 (M 15)

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. 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. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden. Eine Abstrahlung in die Umgebung ist zu vermeiden.

# 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 Dacheindeckung

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

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

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

### 1.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

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

## 2 Stellplatzverpflichtung

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

Im 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 (M 9)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**Verbot von Schotterflächen / Freiflächenbegrünung**

Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen. Auf die Eignung als Insektenlebensraum ist besonderer Wert zu legen (§ 21a NatSchG). Damit wird ein Ausgleich für die Versiegelung durch die Entwicklung von Teillebensräume geschaffen.

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 (M 3)

(§ 74 Abs. 2 Satz 3 LBO)

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

Für Bestandsgebäude können davon Ausnahmen zugelassen werden.

# C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

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

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 erlaubnisfreien 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.

## 2. Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial (M 2)

- 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, steinigen Aushub) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung (z.B. Erschließung) zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzliche die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. Unabhängig von den o.g. Flächengrößen empfehlen wir grundsätzlich die Aufstellung eines ein Bodenschutz/-Verwertungs- bzw.

Beseitigungskonzepts für den anfallenden Bodenaushub. In diesem Zusammenhang wird zusätzlich wird auf das vorliegende Baugrundgutachten verwiesen.

- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der
- VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des LRA, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

  Es wird darauf hingewiesen, dass beim Einbau von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial und bei der Verwendung von Recyclingmaterial die untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen ist.
- Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

## 3. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort „Schießstand Kapfwald“.

Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

## 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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

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

## 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

<u>Allgemeines</u>

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

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

• Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 bzw.16-18 cm

• Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm

**Pflanzliste A: Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität Solitär StU 16-18cm**

| Deutscher Name | Botanischer Name | Hinweise |
|---|---|---|
| Bergahorn | *Acer pseudoplatanus* | |
| Spitzahorn | *Acer platanoides* | |
| Esche | Fraxinus exelsior | (Pflanzung in Abhängigkeit der Entwicklung des Eschentriebsterbens) |
| Stieleiche | *Quercus robur* | |
| Bergulme | *Ulmus glabra* | |
| Flatterulme | *Ulmus laevis* | |
| Winterlinde | *Tilia cordata* | |
| Sommerlinde | *Tilia platiphyllos* | |

**Pflanzliste B: Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität Solitär StU 14-16cm**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Vogelkirsche | *Prunus avium* |
| Mehlbeere | *Sorbus aria* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Feldulme | *Ulmus campestris* |
| Obstbäume | |

**Pflanzliste für Sträucher**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Echte Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose Rosa | rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

**Arten für Dachbegrünungen**

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| | |
| **Kräuter 50-100%** | |
| Antennaria dioica | Katzenpfötchen |
| Campanula rotundifolia | Rundblättrige Glockenblume |
| Dianthus carthusianorum | Kartäusernelke |
| Dianthus deltoides | Heidenelke |
| Erodium cicutarium | Gewöhnlicher Reiherschnabel |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Helianthemum nummularium | Gewöhnliches Sonnenröschen |
| Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| Potentilla verna | Frühlings-Fingerkraut |
| Prunella grandiflora | Großblütige Braunelle |
| Sanguisorba minor | Kleiner Wiesenknopf |
| Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| Silene nutans | Nickendes Leimkraut |
| Silene vulgaris | Gewöhnliches Leimkraut |
| Thymus praecox | Frühblühender Thymian |
| Thymus pulegioides | Gewöhnlicher Thymian |
| Viola tricolor | Ackerveilchen |
| | |
| **Gräser max.50%** | |
| Briza media | Gewöhnliches Zittergras |
| Festuca cinerea | Blauschwingel |
| Festuca amethystina | Amethyst-Schwingel |
| Koeleria macrantha | Zierliches Schillergras |
| Melica ciliata | Bewimpertes Perlgras |
| | |
| Oder vergleichbare Mischungen aus dem Bereich der Halbtrocken-, Trocken- und Kräuterrasen. | |
| | |
| Sofern die Dachbegrünung durch Ansaat erfolgt, sollte um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken, Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügelland verwendet werden. | |

## 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 Landes-bauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

## 9. Bergbau

„Das Plangebiet liegt am Rande des potentiellen Einflussbereichs des Solebetriebes Bad Dürrheim. Die solungsbedingten Bodenbewegungen werden seit Jahren vermessungstechnisch beobachtet. Es wird empfohlen, den möglichen solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen."

Nähere Auskünfte zu den solungsbedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche sind bei der Kur- und Bäder GmbH, Bad Dürrheim, einzuholen.

## 10. Waldabstand – Gefahrenabwehr

Zur Gewährleistung der Wohnbebauung innerhalb des im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Waldabstandes ist zur Gefahrenabwehr vorgesehen, dass die Stadt Bad Dürrheim die Bewirtschaftung von Flächen des Waldabstandstreifens übernimmt.

Im Einzelnen handelt es sich um eine Anpachtung bzw. einen Grundstückstausch einschließlich Bewirtschaftung von Flächen durch die Stadt im Bereich des Waldabstandstreifens entlang der Grundstückgrenze der Flurstücke Nr. 330, 3039/2 u. 322 zum Plangebiet zur Sicherstellung eines niederwüchsigen Baum- und Gehölzbestands (Niedrigwald).

Bei einem Niedrigwald handelt es sich um einen stufigen Waldrand, dessen Bäume zukünftig eine bestimmte Höhe nicht mehr überschreiten dürfen. Die maximale Oberhöhe der Bäume ergibt sich aus dem Abstand des geplanten Gebäudes zum Baumfuss. Bei der erstmaligen Herstellung des Niedrigwaldes (Gefährdungsbereich) sind alle Bäume zu entfernen, die den Abstand zur geplanten Bebauung überschreiten. Etwaige naturschutzrechtliche wie - fachliche Belange sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Die angestrebten vertraglichen Vereinbarungen mit den Waldbesitzers werden im Zuge des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss getroffen.

## 11. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne", auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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

## 12. Sichtweiten im Straßenbereich

### Anfahrt- und Haltesicht

Am Einmündungsbereich Am Waldrain / Sonnenstraße sind die in der RAST06 aufgeführten Sichtweiten für die Anfahrt- und Haltesicht einzuhalten.

Lassen sich die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrtssicht nicht erreichen, können flankierende Maßnahmen (z.B. Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkungen usw.) verkehrsrechtlich angeordnet werden.

**Sichtfelder an Grundstücksausfahrten**

Für das gefahrlose Ausfahren vom Grundstück auf öffentliche Straßen sind beidseits von Grundstücksausfahrten die Höhe von Einfriedungen auf 0,80 m zu begrenzen. Siehe hierzu auch die Festsetzungen unter Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften.

## 13. Bauzeitenregelung (M 12)

Eingriffe in die Gebäudesubstanz haben 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.

## 14. Gehölzentnahmen (M 13)

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 28. Februar und 01. Oktober nicht zulässig. Quartierbäume von Fledermäusen sind zu erhalten bzw. bei Entnahme, Ersatzquartiere (Fledermauskästen) im Verhältnis 1:3 zu schaffen.

## 15. Erhalt von bestehenden Bäumen (M 7)

Die bestehenden Bäume müssen bei Baumaßnahmen 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.

## 16. 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.

Aufgestellt: Tuttlingen, 06.03.2023

kommunalPLAN GmbH