

## Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

## Äußere Bündt Stadtteil Unterbaldingen

### Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 02.10.2024
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen (textlicher Teil) vom 02.10.2024
- (3) Begründung vom 02.10.2024

### Anlagen:

- (4) Umweltbericht vom 02.10.2024 (Büro Arcus, Bräunlingen)
- (5) Verkehrsuntersuchung von Nov. 2022 (Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg)
- (6) Schalltechnische Stellungnahme zu Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm; vom 04.03.2021 (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart/Filderstadt)
- (7) Erschließung Äußere Bündt – Genehmigungsplanung, Entwurf vom 18.09.2024, (Greiner Ingenieure GmbH)

**Bebauungsplan /  
Örtliche Bauvorschriften**

**Äußere Bündt**    Stadtteil Unterbaldingen

- |  |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen<br/>B - Örtliche Bauvorschriften<br/>C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

**ENTWURF**

Stand: 02.10.2024

Ergänzungen zur Fassung vom 09.02.24 in blauer Schrift

~~Streichungen rot durchgestrichen~~

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	4
<b>2</b>	<b>Mass der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
<b>3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>6</b>
7.1	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	6
7.2	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	6
<b>8</b>	<b>Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)</b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>7</b>
11.1	Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (öffentlich) .....	7
11.2	Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	7
11.3	Ortsrandeingrünung ‚Süd‘ (PFG-1) .....	7
<b>12</b>	<b>Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
12.1	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge .....	8
12.2	Dachbegrünung .....	8
12.3	Reduktion von Lichtemissionen .....	8
<b>13</b>	<b>Verbot fossiler Brennstoffe</b> .....	<b>8</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>9</b>
1.1	Dachformen / Dachneigung .....	9
1.2	Dacheindeckung .....	9
1.3	Dachaufbauten / Gauben .....	9
1.4	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	9
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Einfriedungen</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Stützmauern</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser</b> .....	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Pflanzenlisten</b> .....	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>13</b>
2.1	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen .....	13
2.2	Vermeidung von Vogelschlag .....	13
<b>3</b>	<b>Wasser- und Bodenschutz</b> .....	<b>14</b>
3.1	Beseitigung von Niederschlagswasser .....	14
3.2	Regenwassernutzung .....	14
3.3	Grundwasserschutz .....	14
3.4	Begrenzung der Flächenversiegelung .....	15

---

3.5	Umgang mit Bodenmaterial .....	15
3.6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen.....	16
3.7	Geogene Bodenbelastungen .....	16
3.8	Starkregen- und Hochwasserschutz .....	17
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz – Verkehrslärm A81 .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Brand- und Katastrophenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Geotechnik.....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>DIN-Vorschriften.....</b>	<b>18</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Ausschlüsse:

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet 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)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

## 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

- bei geneigten Dächern durch Festsetzung der Wand- und Firsthöhe (WH, FH),
- bei Flachdächern durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)

bestimmt. Es gilt folgende Auflistung:

Dachform	zulässige Gebäudehöhen über Bezugshöhe (BZ gemäß Planeintrag)
Satteldach (SD) Walmdach (WD) Zeltdach (ZD) einschl. versetzte SD/PD	Wandhöhe (WH) max. 7,50 m Firsthöhe (FH) max. 10,00 m
Pultdach (PD)	Wandhöhe (WH) max. 8,50 m Firsthöhe (FH) max. 10,00 m
Flachdach (FD)	Gebäudehöhe (GH) max. 9,30 m

Die Wandhöhe (WH) bemisst sich von der festgesetzten Bezugshöhe (BZ) bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die Firsthöhe geneigter Dächer (FH) bzw. die Gebäudehöhe bei Flachdächern (GH) bemisst sich von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (Oberkante First bzw. Attika).

Die für die jeweiligen Bauflächen maßgeblichen Bezugshöhen (BZ) in m ü. NN (Meter über Normal Null) ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Gebäuden mit Flachdach maximal 0,70 m über Dachfläche oder über Attika zulässig.

## 3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet ist als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen darf 25 m nicht überschreiten.

## 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 bestimmt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

## **5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksfläche je Wohneinheit wie folgt festgesetzt:

- Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

## **6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

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

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

Mit baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche (einschließlich Dachüberständen) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

## **7 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **7.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

- Mischverkehrsfläche - M
- Öffentliche Parkplätze - P

### **7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Grundstückszufahrten im Bereich des öffentlichen Parkstreifens mit Baumquartieren nicht zulässig.

## **8 VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von ständigen sichtbehindernden Nutzungen, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

## 9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet wird gemäß Planeintrag ein Standort für eine Umspannstation sowie 3 Standorte für Kabelverteilerschränke ausgewiesen.

Im Übrigen können Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser / Abwasser nach Maßgabe des § 12 (2) BauNVO im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## 10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des südlichen Gebietsrandes ist eine öffentliche Grünfläche zur Führung eines Entwässerungsgrabens und zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsrandes festgesetzt. Die Grünfläche ist nach Maßgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote anzulegen und zu unterhalten.

Am östlichen Ausbauende der Erschließungsstraße ist eine öffentliche Grünfläche zum Zweck der Schneeablage für den Winterdienst festgesetzt.

## 11 ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 11.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (öffentlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind gemäß Planeintrag drei mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

*Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.*

### 11.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

*Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.*

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

*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.*

### 11.3 Ortsrandeingrünung ‚Süd‘ (PFG-1)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand sind entlang des geplanten Entwässerungsgrabens gebietsheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Auf eine Pflanzung von hohen Bäumen (1. Ordnung) ist aufgrund der negativen Kulissenwirkung für die Feldlerche zu verzichten.



*Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.*

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Entwässerungsgrabens ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wüchsigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

## **12 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)

### **12.1 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen ~~und nach Möglichkeit~~ **falls möglich** in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### **12.2 Dachbegrünung**

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

### **12.3 Reduktion von Lichtemissionen**

Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

## **13 VERBOT FOSSILER BRENNSTOFFE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Fossile Brennstoffe (Erdgas, Erdöl, Braun- und Steinkohle, Torf) dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

### **1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen / Dachneigung**

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- a) Satteldach / Zeltdach / Walmdach, versetztes Sattel-/ Pultdach, mit Dachneigung 15° bis 35°
- b) Pultdach mit Dachneigung 5° bis 25°
- c) Flachdach mit Dachneigung 0° bis 5°

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung konstruktionsbedingt auch alternative Materialien zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen. Dächer mit einer Neigung bis 10° sind verbindlich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

#### **1.3 Dachaufbauten / Gauben**

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen.

Je Einzelgebäude ist nur eine Gestaltungsform von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

#### **1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen (>10° Dachneigung) parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

Auf flach geneigten Dächern <10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.

## 2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf eine insektenfreundliche Gestaltung ist hinzuwirken (§ 21a NatSchG).

~~Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.~~

Daher sollen für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke möglichst heimische, standortgerechte Pflanzen bevorzugt werden.

*(Anpassung nach Vorgabe Naturschutzbehörde)*

## 3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Plätze 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)

Für Einfriedungen sind Hecken sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Beton- und Steinmauern sowie Kunststoffmaterialien sind ausgeschlossen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Für Heckenpflanzungen sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja, Scheinzypresse sowie Kirschlorbeer sind ausgeschlossen.

Die Höhe der Einfriedungen ist entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf max. 1,50 m begrenzt und es ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Zwischen privaten Nachbargrundstücken sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen maßgebend (Nachbargesetz – NRG BW).

Eine Kombination von Einfriedungen mit Stützmauern gemäß Nr. 5 ist zulässig.

## 5 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschern.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

## 6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

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

Im Baugebiet gilt eine erhöhte Stellplatzverpflichtung. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

- a) für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- b) für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

## 7 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

## 8 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Zisternen) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Es müssen 1 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen pro **angefangene 50 m<sup>2</sup> Dachfläche bebaute oder befestigte angeschlossenen Fläche** vorgehalten werden. Der Drosselabfluss liegt bei 0,05 l/s pro **angefangene 50 m<sup>2</sup> Dachfläche bebaute oder befestigte angeschlossenen Fläche**.

Für eine zusätzliche Brauchwassernutzung kann das Zisternenvolumen um das gewünschte Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

## C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 PFLANZENLISTEN

Für Pflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze empfohlen.

#### Bäume 1. Ordnung

<u>Deutsche Bezeichnung:</u>	<u>lateinischer Fachname:</u>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platiphyllos</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Birke (starker Blatt- und Samenwurf)	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

#### Bäume 2. Ordnung

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldulme	<i>Ulmus campestris</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

#### Obstbäume (als Hochstamm)

Empfohlene Obstbäume für die Baar:

<b>Tafeläpfel:</b>	<b>Tafelbirnen:</b>	<b>Sonstige:</b>
Nela	Madame Favre	Büttners Rote Knorpelkirsche
James Grieves	Gellerts Butterbirne	Schneiders späte Knorpelkirsche
Alkmene	Gute Graue	Große schwarze Knorpelkirsche
Rebella	Gute Luise	Regina
Rubinola	Herzogin Elsa	Wangenheims Frühzwetschge
Topaz	Köstliche aus Charneux	Hanita
Rewena		Hauszwetschge
Roter Boskoop		Mirabelle von Nancy
		Graf Althanns Reneklode

<b>Mostäpfel/ Alte Lokalsorten:</b>	<b>Mostbirnen:</b>
Kardinal Bea	Bayrische Weinbirne
Hauxapfel	Palmischbirne
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne
Blumberger Langstiel	Sülibirne
Sonnenwirtsapfel	

## **C Sträucher**

Heckenrose (dornig)	<i>Rosa spec., nur einheimische Wildarten wie z.B. Rosa canina</i>
Schlehe (dornig, bildet eine starke Wurzelbrut)	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec., v.a. C. monogyna, C. oxyacantha</i>
Pfaffenhütchen (giftige Früchte)	<i>Evonymus europaeus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Roter Hartriegel (bildet eine starke Wurzelbrut)	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra, Sambucus racemosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus, Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum, L. nigra</i>
Weide(wächst sehr schnell)	<i>Salix spec., einheimische Arten, vor allem S. caprea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Rhamulus frangula</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>

## **2 ARTENSCHUTZ**

### **2.1 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen**

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

*Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*

### **2.2 Vermeidung von Vogelschlag**

§ 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Vögel verenden entweder unmittelbar durch die Kollision oder verletzen sich so, dass sie später an den Folgen sterben oder zu einer leichten Beute für Fraßfeinde werden.

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete

Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

*Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.*

### 3 WASSER- UND BODENSCHUTZ

#### 3.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

*Hinweise des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz*

##### **Vorbehandlung:**

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

##### **Niederschlagswasser metallischer Dachflächen**

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 Metaldachflächen einfordern.

#### 3.2 Regenwassernutzung

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird eine Regenwassernutzung über Zisternen für Bewässerungszwecke oder auch als häusliches Brauchwasser empfohlen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der gültigen Fassung wird diesbezüglich verwiesen.

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben (§ 17 TrinkwV).

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.

#### 3.3 Grundwasserschutz

*Hinweise des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz*

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.

### 3.4 Begrenzung der Flächenversiegelung

*Anregungen des Amtes für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz*

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken.

Befestigte Flächen (Straßen, Wege etc.) sollten auf das technisch vertretbare Mindestmaß begrenzt werden, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Neben den Fahrbahnen sollten möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollten möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden

### 3.5 Umgang mit Bodenmaterial

*Hinweise des Amtes für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz:*

zu verwendender Leitfaden: LRA SBK (2019): Leitfaden zum Umgang mit Bodenaushub, Link: [https://www.lrasbk.de/media/custom/2961\\_2467\\_1.PDF](https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_2467_1.PDF)

zu verwendende Literatur: LRA SBK (2023): Bodenauffüllungen und –abgrabungen im Außenbereich, Merkblatt, Link: [https://www.lrasbk.de/media/custom/2961\\_7024\\_1.PDF](https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_7024_1.PDF)

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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

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

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Fahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm<sup>2</sup>) 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.

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

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

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.

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

### **3.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

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

### **3.7 Geogene Bodenbelastungen**

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Mitteljura“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung und erläutert.

Landkreise Rottweil, Waldshut und Schwarzwald-Baar-Kreis (2020): Geogene Schadstoffe in Böden, Handlungsempfehlung,

Link: [https://www.lrasbk.de/media/custom/2961\\_4087\\_1.PDF](https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_4087_1.PDF)

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

### 3.8 Starkregen- und Hochwasserschutz

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

## 4 IMMISSIONSSCHUTZ – VERKEHRSLÄRM A81

Das Wohngebiet „Äußere Bündt“ befindet sich im Einwirkungsbereich der Autobahn A 81.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 04.03.2021, werden im Baugebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen.

Auf die Anforderungen der DIN 4109 zum Lärmpegelbereich II wird verwiesen. Da die im Lärmpegelbereich II erforderlichen Schalldämm-Werte der jeweiligen Außenbauteile bei Einhaltung der geltenden Energieeinsparverordnung sicher erreicht werden, muss ein gesonderter Nachweis hierrüber nicht erbracht werden.

Auf Grund der Tatsache, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten werden, ist das Lüften über Stoßlüften zumutbar und es müssen keine mechanischen, schallgedämmten Belüftungen gefordert werden.

Auf die Anlage wird verwiesen: *Schalltechnische Stellungnahme zu Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm; vom 04.03.2021 (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart/Filderstadt.*

## 5 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

*Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz*

unbeschadet weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften wird auf nachfolgende Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) hingewiesen, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

### Brandschutztechnische Auflagen:

1. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern

ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.

2. Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
3. Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW angesetzt. Hinweis: Die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden stellt den Grundschutz für die Wohnbebauung in dem Gebiet dar. Dieser Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervorgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind.

## 6 GEOTECHNIK

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Opalinuston-Formation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen.

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.

## 7 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.