

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Gebäudehöhe (GH)

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.3.3 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 4,50 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 13

- 1.3.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 1,0 m überschritten werden.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 Garagen, Carports, Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig und müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Werden Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.6.2 Offene PKW-Stellplätze sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet zulässig, müssen jedoch senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)  
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung auf maximal 2 WE je Einzelhaus und auf maximal 2 WE je Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenflächenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.
- 1.9.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.9.3 Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 Kelvin, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig einzukoffern, der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden. Die Beleuchtungsintensität muss zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 13

**1.10      Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf der im zeichnerischen Teil als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, zu errichten.

**1.11      Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

1.11.1      Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste 1 im Anhang zu verwenden. Die gemäß Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (vgl. Ziffer 1.11.2) sind anrechenbar.

1.11.2      Im Süden und Norden des Plangebiets sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Für alle in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten zulässig sind.

1.11.3      Für alle Pflanzungen gemäß vorstehenden Ziffern 1.11.1. und 1.11.2 gilt:  
Pflanzqualität: Laubbaum, mind. 2xv mB, StU 14-16 oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12-14 cm.  
Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

1.11.4      Bepflanzung des Lärmschutzwalls  
Der im Nordosten des Gebietes auf der öffentlichen Grünfläche zu errichtende Lärmschutzwall ist auf der Westböschung mit einer authochtonen Wiesenmischung (z.B. der Firma Rieger Hofmann oder der Fa. Syringa) anzusäen. Ansaatstärke ca. 3 g/m<sup>2</sup>. Die Pflege erfolgt extensiv: Mahd 2-3x jährlich, Abfuhr des Mähgutes. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Die Krone des Lärmschutzwalles ist mit einer Hecke zu bepflanzen (Arten siehe Pflanzliste 2 im Anhang). Pflanzqualität mind. 2xv, 60-100 cm: Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Pflanzabstand zwischen den Reihen 2 m. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Ostböschung des Walles wird der natürlichen Sukzession überlassen, hier ist nach Fertigstellung der Bauarbeiten der Oberboden offen zu lassen.

**1.12      Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

1.12.1      Die gemäß Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünflächen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind sie durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm- und Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge, Erdmieten, Lagerflächen etc. zu vermeiden. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

1.12.2      Die gemäß Planzeichnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis zur Beendigung der Verfüllung des Kiesabbaus (vgl. Festsetzung unter Ziffer 1.13) zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese Bäume gleichwertig zu ersetzen, wobei die Ersatzpflanzungen nicht an der ursprünglichen Wuchsstelle vorgenommen werden müssen.

**1.13 Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)**

Innerhalb der Fläche, für die gemäß Planzeichnung ein bedingtes Baurecht festgesetzt ist, sind die im Allgemeinen Wohngebiet nach Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen solange unzulässig, bis die Verfüllung des Kiesabbaus auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Kies- und Schotterwerk beendet ist. Nach Beendigung der Verfüllung des Kiesabbaus sind die im Allgemeinen Wohngebiet nach Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen zulässig.

**1.14 Höhenlage der Erschließungsstraße (§ 9 (3) BauGB)**

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhen der Erschließungsstraße (in m. ü. NHN) darf nach unten und oben um max. +/- 30 cm abgewichen werden. Als Höhe der Erschließungsstraße gilt die Oberkante der Erschließungsstraße an der Fahrbahnmitte.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen. Kies- oder Schottergärten gelten als Versiegelung und sind nicht zulässig. Bei den Pflanzungen ist auf heimische Baum- und Straucharten zu achten.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.3.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die nicht als Fußweg festgesetzt sind, beträgt mindestens 0,50 m.

### **2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

### **2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt.

- 
- 2.7      Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**  
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- 2.7.1      Das Niederschlagswasser von privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem im Trennsystem in das im Geltungsbereich gelegene Regenrückhaltebecken abzuführen.
- 2.7.2      Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt im Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes über die belebte Bodenschicht (mind. 30 cm). Das Regenrückhaltebecken erhält einen Notüberlaufschacht in den östlich, außerhalb des Plangebiets liegenden Baggersee.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Dachbegrünung**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 5° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung sollte 10 cm betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 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.

#### **3.2 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbrochure der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

#### **3.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich, sind die im Plan durch Sichtdreiecke (Vzul 30 km/h, Schenkellänge 30 m) gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,60 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

Die Mindestsichtfelder von 3 / 30 Meter sind an den Zu-/ Ausfahrten zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 8 von 13

### **3.4 Denkmalschutz**

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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

### **3.5 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### Schutz des Oberbodens

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, § 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

### **3.6 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

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

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

### **3.7 Wasser und Abwasserbeseitigung**

#### Allgemeine Bestimmungen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

#### Grundstücksentwässerung / Kommunales Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ostrach abzuleiten.

Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt über mehrere Versickerungsmulden, die auf Flurstück 663 nördlich des Bauvorhabens eingerichtet werden. Die Versickerungsmulden erhalten einen Notüberlaufschacht in den nördlich verlaufenden Weiherbach.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für

den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Fehlanschlüsse an die Retentionsanlage sind zu vermeiden.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 sind einzuhalten.

#### Gewerbliches Abwasser

Bei der Lagerung, Abfüllung, Verwendung, Herstellung, Behandlung und dem Umschlagen von gasförmigen, flüssigen und festen wassergefährdenden Stoffen und Gemischen müssen die Anforderungen, die sich aus der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ergeben, eingehalten werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Jettkofen“, Zone IIIB. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Nutzung von Erdwärme zu Heiz- oder Kühlzwecken (Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen bzw. Grabenkollektoren) ist unter gewissen Umständen und ggf. einzuhaltenden Auflagen möglich.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

### **3.8 Geotechnik**

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Rheingletscher-Niederterrassenschotter, deren Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.9 Erdgasleitungen / Erdgasversorgung**

Im Bereich der bestehenden Straßen (Tafertsweilerstr.) und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans (Tafertsweilerstr./Abzweigung Wegekreuz) sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: [vermessung@alb-elektric.de](mailto:vermessung@alb-elektric.de)

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service TSO, Bahnhofstr. 50, 88518 Herbertingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen,

um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umpflanzungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§1023 BGB). Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzan Anschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

### **3.10 Emissionen aus dem Kiesabbau**

Es wird darauf hingewiesen, dass Bereiche, die in den Rasterlärmkarten der Schallimmissionsprognose vom 21.05.2019 als „gelber Bereich“ (50 – 55 dB(A)) dargestellt sind, vorbelastet durch Geräusche des Abbaugebiets sind.

### **3.11 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **3.12 Wärmepumpen**

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lal-immissionsschlwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf>.

### **3.13 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

**3.14 Schaffen zusätzlicher Nistquartiere für Vögel**

An den zu erhaltenden Bäumen sind je ein Halbhöhlen-, Höhlen-, oder anderes Vögelnistkastensysteme anzubringen.

Ostrach, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Ostrach, den

Christoph Schulz  
Bürgermeister

## **ANHANG – PFLANZLISTE EMPFEHLUNGEN**

### Pflanzliste 1

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Pflanzqualität: Laubbaum, mind. 2xv mB, StU 14-16 oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12-14 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Alternativ: Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten

### Pflanzliste 2

Heckenpflanzung auf dem Lärmschutzwall

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2xv, 60-100 cm.

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball