

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Auf Berken II – 1. Änderung“

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

Stand: 28.05.2020

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Zulässige Vorhaben	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
	2.1 Allgemeines Wohngebiet	4
3	Maß der baulichen Nutzung	5
	3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	5
	3.2 Zahl der Vollgeschosse	5
	3.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
	4.1 Bauweise	6
	4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	6
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Nebenanlagen.....	6
6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	6
	6.1 Private Verkehrsflächen.....	6
	6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche	6
7	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	7
	7.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen	7
	7.2 Baumschutz Kronenbereich	7
8	Flächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
	8.1 Gestaltung der unbebauten Flächen	7
	8.2 Pflanzbindung 1 (PFB 1)	7
	8.3 Pflanzbindung 2 (PFB 2)	7
	8.4 Pflanzgebot 1 (PFG 1)	7
	8.5 Pflanzgebot 2 (PFG 2)	8
	8.6 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc.	8
	8.7 Außenbeleuchtung	8
	8.8 Metalleindeckungen von Dächern	8
	8.9 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	8
	8.10 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	8
	8.11 Maßnahme CEF 1 - Fledermauskästen.....	9
	8.12 Maßnahme CEF 2 – Spaltenquartiere für Fledermäuse.....	9
	8.13 Maßnahme CEF 3 – Vogelnistkästen	9
	8.14 Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
9	Grünflächen	10
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	11
	1.1 Dachgestaltung.....	11
	1.2 Dach- und Fassadengestaltung.....	11
	1.3 Dacheindeckung Garagen und Carports	11
2	Werbeanlagen.....	11
3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	11
	3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche	11
	3.2 Stützmauern	12
4	Stellplatzverpflichtung.....	12
C	HINWEISE	13
1	Bodenschutz.....	13
2	Bodendenkmale	13
3	Umgang mit Bodenmaterial	13
4	Altlasten	14
5	Amt für Brand- und Katastrophenschutz:	14
6	Richtfunkverbindung der Telefonica	15
7	Nutzung solarer Strahlungsenergie	15

8	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen.....	15
9	Gutachten / Untersuchungen.....	15
10	Richtlinien, Normen und Schutzvorschriften.....	15
11	Baumschutz während der Bauzeit	16
12	Pflanzlisten	16
13	Geotechnik.....	18

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (i.V.m. der Höhenlage - Erdgeschoßfußbodenhöhe).

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) wird die Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von II festgesetzt.

3.3 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 **Höhenlage der baulichen Anlagen** ist durch Planeintrag (Baufenstereinschrieb) der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN bestimmt (Meter über Normal Null).

Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** ist für die einzelnen Baufelder durch Planeintrag (Baufenstereinschrieb) der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante oder der oberste Gebäudeabschluß.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) wird für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen sowie Balkonen an maximal einer Gebäudeseite entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung bis zu einer Tiefe von 3,50 m ausnahmsweise zulässig,
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um 1,20 m überschreiten,

sofern dadurch kein erheblicher Eingriff in geschützte Bäume oder deren Wurzelwerk erfolgt.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Spielplätze und Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

St: Stellplätze zulässig

Ga: Garagen zulässig

Spl: Spielplatz zulässig

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

Innerhalb der privaten Gärten ist je Baugrundstück ein Garten-Gerätehaus mit einer Grundfläche von jeweils max. 7 qm zulässig. Schutzzonen von Bäumen und Flächen für die Erhaltung und Ergänzung der Bepflanzung dürfen davon nicht beeinträchtigt werden.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Private Verkehrsflächen entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche Die Ein- und Ausfahrtsbereiche an die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

7 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

(Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt).

7.2 Baumschutz Kronenbereich

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ist der Kronenbereich der Nachbarbäume 41 und 46 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8 Flächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 8 BauGB)

8.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.2 Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten, bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zu schützen (Stammschutz, Wurzelschutz, Kronenschutz) und durch eine dauerhafte Erhaltungspflege zu sichern.

Hinweis: Die Bäume sollen aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen werden. Die formale Unterschutzstellung erfolgt mit der nächsten Fortschreibung der Verordnung der Stadt Tuttlingen als untere Naturschutzbehörde zum Schutz von Naturdenkmalen auf dem Gebiet der Stadt Tuttlingen.

8.3 Pflanzbindung 2 (PFB 2)

Erhalt der westlichen Hecke

Die bestehende Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist in dem als PFB 2 markierten Bereich in ihrem Bestand zu erhalten. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dauerhaft als Hecke zu erhalten und ggfs. durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

8.4 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet sind 13 neue heimische, hochstämmige Bäume der Pflanzlisten 1 und 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Hochstamm, 3xvm. B., 14-16 cm). Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend. Sie sind außerhalb der Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsflächen anzupflanzen.

Die Standorte der 13 anzupflanzenden Bäume, haben entsprechend dem Vorhabenplan Lageplan vom 02.06.2020 zu erfolgen.

8.5 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Erhalt des östlichen Gehölzgürtels und ergänzende Laubbaumpflanzungen

Der bestehende Gehölzgürtel am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist in seinem Bestand zu erhalten und durch die Pflanzung von heimischen Bäumen der Pflanzliste 1 (Qualität: Hochstamm, 3xvm. B., 14 - 16 cm) und Gehölzen der Pflanzliste 2 (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu einem durchgängigen Gehölzgürtel zu ergänzen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dauerhaft als Gehölzgürtel zu erhalten.

8.6 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Erschließungswegen, etc.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ –wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern. Ist eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen nicht möglich, sind die Flächen der/den Retentionseinrichtung(en) zuzuleiten.

8.7 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung des Plangebietes und der privaten Grundstücke sind nur insektenschonende Leuchtmittel (LED) Lampen mit einer Lichtfarbe von max. 4.000 K zu verwenden.

Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Abstrahlungen auf Flächen außerhalb der Nutzflächen sind auszuschließen.

8.8 Metalleindeckungen von Dächern

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

8.9 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung) ist eine Retention des Niederschlagswassers für ein 10-jährliches Niederschlagsereignis zu gewährleisten. Die maximal zulässige Einleitmenge ist auf 0,5l/s je 100 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.10 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden festgesetzt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können.

8.11 **Maßnahme CEF 1 - Fledermauskästen**

Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten der Fledermäuse.

Aufhängen von insgesamt 4 Fledermauskästen

Zur kurzfristigen Schaffung von Quartierlebensräumen

- Anbringen von 2 Fledermaushöhlen Typ 1 FD (bspw. Schwegler) an die zu erhaltenden Baumstandorte Nr. 12 und 30.
- Anbringen von 2 Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle Typ 1FW (bspw. Schwegler) an die zu erhaltenden Baumstandorte Nr. 41 und 49.

Die Auswahl geeigneter Standorte und das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen. Die Kästen sollen in 4 bis 8 m Höhe im Süden des Stammes angebracht werden. Auf einen freien Ausflug ist zu achten. Der starke Efeubewuchs der Bäume ist ggf. zu entfernen.

Das Anbringen der Fledermauskästen hat vor den Baumaßnahmen zu erfolgen. Die Überwinterungshöhlen müssen vor Beginn der Winterruhe der Tiere installiert werden.

Die Fledermauskästen sind regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und ggfs. zu ersetzen.

8.12 **Maßnahme CEF 2 – Spaltenquartiere für Fledermäuse**

Schaffung von Quartierlebensräumen durch Installation von 8 Spaltenquartieren an bestehenden und geplanten Gebäuden.

Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten der Fledermäuse.

- Anbringen von insgesamt 4 Fledermaus-Fassadenflachkästen der Firma Strobel oder Typ Fledermaus-Wandschale 2FE bzw. Typ Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ der Firma Schwegler an der Süd- und Westseite der Villa (jeweils 2 Stück auf beiden Seiten). Die Kästen sind vor dem Abriss des Wohnhauses anzubringen.

Nach Fertigstellung der geplanten Gebäude:

- Anbringen von 4 weiteren Fledermauskästen an die Fassade der neu zu errichtenden Gebäuden (Ost-, Süd- oder Westseite) oder Einbau von 4 Fledermaus-Flachsteinen (Firma Strobel) in die Fassade der geplanten Gebäude.

Das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen.

Die Fledermauskästen sind regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und ggfs. zu ersetzen.

8.13 **Maßnahme CEF 3 – Vogelnistkästen**

Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten von Höhlenbrütern durch Anbringen von Nistkästen an den zu erhaltenden Baumbestand im Gebiet.

Die Vogelkästen sind an den gemäß Bebauungsplan zu erhaltenden Baumbestand anzubringen.

Aufhängen von Nistkästen für Höhlenbrüter

- Aufhängen von fünf Nistkästen im Bereich der zu erhaltenden Baumstandorte. Geeignet ist die Nisthöhle Typ 1B, Fluglochweite 32 mm (3 Stück) sowie Typ Nisthöhle 2GR – Oval (2 Stück) der Firma Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH.

- Die Auswahl der Baumstandorte sowie das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen.
- Die Nistkästen sind regelmäßig im Spätherbst zu reinigen, auf ihre Funktionalität hin zu überprüfen und ggf. zu ersetzen.

8.14 Artenschutz – Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Rodungsarbeiten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November (Fledermausschutz) erfolgen. Auch sind die durch Rodungsmaßnahmen betroffenen dickstämmigen Höhlenbäume zur Vermeidung einer Nutzung durch überwinternde Fledermäuse im September zu verschließen.

Grundsätzlich sollen die Rodungsmaßnahmen auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Um die Störwirkungen während der Baumaßnahmen auf das mögliche Wochenstubenquartier im Gebäude Nelkenstraße Nr. 7 zu minimieren, soll ein Abstand von ca. 8 m zum Gebäude (Verzicht auf Lagerflächen, Baustraßen oder Kranstellflächen etc.) eingehalten werden.

Abriss Haus Zollernstr. 14

Der Abriss des Wohnhauses Zollernstraße Nr. 14 darf ebenfalls nur in den Wintermonaten von Anfang November bis Mitte März erfolgen. Die genannten Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Um einer Nutzung des Daches als Überwinterungsquartier vorzubeugen, sind die Schieferplatten im Dachbereich nach der Wochenstubenzeit (ab Anfang September bis Ende Oktober) bzw. nach einer möglichen Nutzung als Winterquartier (ab Anfang März bis Anfang April) zu entfernen.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

GFL: Sicherung der Zugänglichkeit und Erschließung des Baugebietes „Auf Berken II“ gemäß Plandarstellung im Bereich der ausgewiesenen privaten Erschließungsstraße zugunsten aller Angrenzer.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer, Dachaufbauten, Dächer der Technikzentrale und Dächer von Garagen und Carports.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

1.2 Dach- und Fassadengestaltung

Die Dach- und Fassadengestaltung der Gebäudeaußenflächen müssen den Vorhaben- und Erschließungsplänen entsprechen.

1.3 Dacheindeckung Garagen und Carports

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend extensiv mit einer Vegetationsschicht mind. 10 cm zu begrünen.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als unselbständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Oberkante Erdgeschoss und nur bis zu einer Größe von 0,3 m² zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Boostern (Lichtwerbung am Himmel).

3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Anlage von Schottergärten auf den unbebauten Flächen der privaten Grundstücke ist unzulässig.

3.2 Stützmauern

Stützmauern aus Gabionen-Mauern sind unzulässig.

4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

- für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz nachzuweisen,
- für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

C HINWEISE

1 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Grundsätzliche Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes zu entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist. Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) verwiesen.

2 Bodendenkmale

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) 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 Umgang mit Bodenmaterial

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, Bodenmanagementkonzept, Bodenschutz- und Verwertungskonzept) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes zu entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie /Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial zu erfolgen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, 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 die Herkunft muss bekannt sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

4 Altlasten

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts (LRA TUT):

Im Planungsgebiet ist die Verdachtsfläche AS „Nelkenstraße 5 – 13“ bekannt, die aber bereits aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden wurde.

Gebäude und Einrichtungen der früheren Gärtnerei und Nelkenkultur wurden bereits vor Jahren ebenso wie die im Zuge der damaligen Rückbaumaßnahmen erkannten kleinräumigen Verunreinigungen des Untergrunds beseitigt. Teile des jetzigen Plangebiets sind bereits bebaut.

Sofern sich bei Tiefbaumaßnahmen auf den jetzt zur Bebauung vorgesehenen Flächen dennoch optische oder geruchliche Auffälligkeiten zeigen sollten, wird um sofortige Benachrichtigung des Wasserwirtschaftsamts beim Landratsamt Tuttlingen gebeten.

Der Vewertungs- bzw. Beseitigungsweg anfallenden Aushubs muss anhand von Deklarationsanalysen festgelegt werden.

5 Amt für Brand- und Katastrophenschutz:

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

6 Richtfunkverbindung der Telefonica

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Die Richtfunkverbindung verläuft von NW nach SO quer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Trasse einschließlich deren beidseitiger Schutzbereiche (je 30 m) ist im Bebauungsplan dargestellt.

Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen bei max. 20m über Grund zu beachten, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Durch die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans ist dies für die geplanten Gebäude berücksichtigt.

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen, um erhebliche Störungen vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden.

7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Tuttlingen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gern. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

9 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

10 Richtlinien, Normen und Schutzvorschriften

Folgende Richtlinien, Normen und Schutzvorschriften sind stets zu beachten:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- RAS-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.
- Richtlinien für unterirdische Versorgungsleitungen im Bereich bestehender Bäume bzw. Richtlinien für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind als Merkblatt zusammengefasst:

DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Die Richtlinie ist textgleich als DVGW GW 125 und FGSV Nr. 939 erschienen. DWA Ausgabe 02/2013 (Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), wortgleich mit DVGW (Dt. Verein des Gas- u. Wasserfaches e.V.) + FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen e.V.).

11 Baumschutz während der Bauzeit

Folgende Auflagen zum Baumschutz vor und während der Bauzeit verbindlich zu beachten:

- Für jeden Baum ist ein Schutzzaun gegen mechanische Schäden durch fest in den Boden verankerte Stangengevierte herzustellen mit einer Seitenlänge von mindestens 3 Metern. Alternativ sind fest miteinander verbundene Bauzaungitter mit einer Seitenlänge von mindestens 3 Metern zulässig. Innerhalb der eingezäunten Bereiche sind keinerlei Erdarbeiten, Lagerflächen oder sonstige Beeinträchtigungen zugelassen. Diese Schutzzäune sind zwingend vor Baubeginn zu erstellen und bis Fertigstellung der Baumaßnahme zu erhalten.
- Grundsätzlich sind für die Baumaßnahmen möglichst große Abstände zum Wurzelraum der Bäume einzuhalten. Sind Grabungen und Bauarbeiten im Wurzelbereich unumgänglich, müssen diese in Handarbeit erfolgen. Der Wurzelbereich befindet sich senkrecht unter der Baumkrone. Starkwurzeln dürfen aus statischen Gründen nicht bzw. erst nach vorheriger Rücksprache mit der Umwelt- und Grünplanung der Stadt Tuttlingen fachmännisch gekappt werden. Sollte es aus zwingenden Gründen zu Eingriffen in den Wurzelraum kommen, so sind die verbleibenden, hinter dem Eingriff liegenden Wurzeln fachgerecht, zum Beispiel durch ein Wurzelvorhang vor weiteren Beschädigungen und Austrocknen zu schützen.
- Soweit die Möglichkeiten vorhanden sind, ist der Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume und die zu erhaltenden Gehölzstreifen durch einen Bauzaun zu schützen.
- Es sind keinerlei Eingriffe in den Kronenbereich der geschützten Bäume zulässig.

Die Aufstellung der Bauzäune ist mit dem Fachbereich 7,2 Umwelt- und Grünplanung der Stadt Tuttlingen zu erfolgen.

Grundsätzlich sind u.a. folgende Beschädigungen zu vermeiden:

- Schäden an Stamm und Astwerk durch Bagger
- Verdichtung durch Befahren, Materiallager. oder Bodenauftrag im Wurzelbereich
- Eventuell erforderliche Kronenarbeiten im Zuge von Bauarbeiten (Schwenkbereiche u.a.) sind vorab mit der Umwelt- und Grünplanung abzustimmen und ausschließlich durch eine Fachfirma auszuführen.

12 Pflanzlisten

Für die Begrünung des Plangebietes gemäß Umweltbeitrag vom 12.05.2020 sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste 1: Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Gingko biloba</i>	Gingko
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinden

Pflanzliste 2: Gehölze

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume*Artnahme*

Apfelbäume

Malus domestica-Sorten

Blumberger
 Dürbheimer
 Sämling
 Gartenmeister Simon
 Kardinal Bea
 Prinz Albrecht
 Spaichinger Weinapfel
 Teuringer Rambour
 Jakob Fischer
 Jakob Lebel
 Sonnenwirtsapfel
 Weißer Klarapfel

Birnbäume

Pyus communis-Sorten

Bartholomae
 Conference
 Gellerts Butterbirne
 Gute Luise
 Junkersbirne

Steinobst

Kirsche

Prunus avium-Sorten

Zwetschge

Prunus domestica-Sorten

13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation (Oberjura), welche größtenteils von Terrassensedimenten (Mittelgebirge) mit zu erwartenden Mächtigkeiten von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

Aufgestellt: Tuttlingen, 28.05.2020

kommunalPLAN GmbH