

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Heuhäusle“

Textliche Festsetzungen

**Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.10.2021
sind rot dargestellt**

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**
 - 2 Anhang zum Bebauungsplan**
 - 3 Anlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften**
-
- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - A1 Art der baulichen Nutzung**
 - A2 Maß der baulichen Nutzung**
 - A3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - A4 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen**
 - A5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - A6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie**
 - A7 Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen**
 - A8 Entwässerung**
 - A9 Schallschutz**
 - A10 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen**
 - B Örtliche Bauvorschriften**
 - B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - B2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen**
 - B3 Stellplatzverpflichtung**
 - C Hinweise**
 - C1 Bodendenkmal**
 - C2 Bodenschutz**
 - C3 Geologie und Grundwasser des Baugebiets**
 - C4 Brand- und Katastrophenschutz**
 - C5 Abwasseranlagen**
 - C6 Energieversorgung**
 - C7 Starkregenereignisse / Hochwassergefährdung**
 - C8 Beseitigung von Niederschlagswasser**
 - C9 Vogelschlag an Glas**
 - C10 Freiflächengestaltungsplan**
 - D Anhang**

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. L S.3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl: S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 ([GBl. 2022 S. 1, 4](#))
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

3 Anlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung vom 22.11.2022**
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros faktorgrün vom 25.06.2018
- **Umweltbeitrag des Büros faktorgrün vom 19.12.2021**
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Umweltbeitrag vom 19.12.2022**
- **Biotopeausnahmeantrag zum Umweltbeitrag vom 19.12.2022**
- **Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine und Jud vom 28.11.2022**
- Bericht zum Baugrund – Voruntersuchung des Sachverständigenbüros für Boden und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig vom 05.08.2016
- **Bericht zur Hydrologie des Sachverständigenbüros für Boden und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig vom 14.02.2022**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WA – Allgemeines Wohngebiet (WA I – VI)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

(§1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16- 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt durch die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

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

A2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

(§20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 für II-geschossige Bebauung und auf 1,2 für III-geschossige Bebauung festgesetzt.

A2.3 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 festgesetzt.

A2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 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)

WA I, WA II, WA III und WA V:

Die Traufhöhe wird bei Gebäuden mit II-Geschossen auf max. 6,00 m bergseitig festgesetzt.

Die Traufhöhe wird bei Gebäuden mit III-Geschossen auf max. 9,00 m bergseitig festgesetzt.

Die Traufhöhe wird an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Sparren gemessen.

WA IV:

Gebäudehöhe (GH): 12,00 m

In Baufeld WA IV wird die Gebäudehöhe von 12 Metern festgesetzt.

WA VI:

Gebäudehöhe (GH): 9,00 m

In Baufeld WA VI wird die Gebäudehöhe von 9 Metern festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird bemessen zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die höchste Oberkante Dachhaut (First). Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt mit dem Gebäudemittelpunkt an der Giebelwand.

Für die Baufelder WA IV und WA VI sind Abweichungen der Gebäudehöhe bis zu +0,50 m (entsprechend der Gebäudehöhe GH: 12,50 m bzw. GH: 9,50 m) zulässig.

Eine Unterkellerung ist im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

Des Weiteren zu beachten sind die Festsetzungen in Punkt A9.

A3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22- 23 BauNVO)

A3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone) wird für das Baugebiet die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

In den Baufeldern I und II sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Baufeld III sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

In Baufeld IV sind Hausgruppen (Reihenhäuser) und Einzelhäuser (vorgesehen als Mehrfamilienhaus) zulässig.

In Baufeld V sind Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser zulässig.

In Baufeld VI sind Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Des Weiteren zu beachten sind die Festsetzungen in Punkt A9.

A3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

A4 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

St: Stellplatz zulässig

Ca: Carport (überdachter Stellplatz) zulässig

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Baufelder WA I, II, IV und VI. Hier sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern dies beim Baufeld WA I aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes (30 m) möglich ist (siehe im zeichnerischen Plan Waldabstandslinie).

Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen sich aber in Größe und Ausformung deutlich dem Hauptgebäude unterordnen. Im Baufeld WA III, WA V und WA VI ist je Wohneinheit in den Hausgruppen eine geschlossene Nebenanlage zum Beispiel Geräteschuppen zulässig.

A5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A5.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Pflanzenflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Die Anlage von Schotter- und Steingärten ist nicht gestattet. Die Begrünung/Bepflanzung der Grundstücke muss mit mindestens 50 Prozent heimischen standortgerechten Pflanzen vorgenommen werden.

A5.2 Verkehrsbegleitende Baumpflanzungen

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume in Baumreihen entlang von Erschließungsstraßen auf öffentlicher und privater Fläche:

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind für die verkehrsbegleitenden Bäume Standorte für die Pflanzung von hochstämmigen kleinkronigen Laubbäumen 2. Ordnung festgesetzt (Qualität mind. Hochstamm 3xv mDb (dreimal verpflanzt, mit Drahtballen), Stammumfang 16-18 cm). Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen (empfohlene Baumarten siehe Pflanzliste im Anhang).

Pflanzquartiere sind als offene, begrünte und gegen Überfahren zu schützende Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² und unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ überbaubarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu den Kanalrohren aufweisen. Entsprechend ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Einzelbaum auf öffentlicher Fläche:

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist für den Einzelbaum auf öffentlicher Fläche ein Standort für die Pflanzung eines hochstämmigen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung festgesetzt (Qualität mind. Hochstamm 3xv mDb, Stammumfang 16-18 cm). Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzung einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen (empfohlene Baumarten siehe Pflanzliste im Anhang).

Pflanzquartiere sind als offene, begrünte und gegen Überfahren zu schützende Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² und

unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ überbaubarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zu den Kanalrohren aufweisen. Entsprechend ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

A5.3 Baumanpflanzungen pro Grundstücksfläche

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und zwei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Der Erhalt vorhandener Gehölze kann hierauf angerechnet werden. Ebenso können die per Planeintrag festgesetzten Baumstandorte hierauf angerechnet werden.

Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

Das Baum- und Pflanzkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Form eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

A5.4 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Wege, Gebäudezugänge, Feuerwehrzufahrten und Parkplätze sowie Standflächen für Wohnmobile etc. sind in wasserdurchlässiger Ausführungen (Mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,4) herzustellen, z.B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen. Die Versiegelung von Flächen muss auf das notwendige Maß begrenzt werden.

A5.5 Dachbegrünung

Dächer von Nebenanlagen mit einer flachen Neigung von bis zu 15° (z.B. Garagendächer) sind sofern sie nicht für Solar- oder Photovoltaikanlagen genutzt werden, zu einem Anteil von mindestens 70% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

Hinweise zur extensiven Dachbegrünung siehe Pflanzliste

A6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen (maßgeblich ist hierbei die Dacheindeckung) der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

A7 Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

A7.1 Rodungszeiten

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober.

Die Fällungen müssen in den Wintermonaten (**November bis Februar**) bei Frosttemperaturen (am besten < -10 °C) erfolgen. Alternativ können die Fällungen nach

vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden. Die Fällungen sind unmittelbar nach der Inspektion durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung bzw. Abriss nicht wiederbesiedelt werden.

A7.2 Abrisszeiten

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum auf die Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober.

A7.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtenden Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

A7.4 CEF-Maßnahmen

Auf dem Flurstück Nr. 3480, Gemarkung Möhringen ist nach örtlicher Festlegung durch eine ökologische Fachkraft an den Gebäuden (Anton-Braun-Grundschule Möhringen) 3 artspezifische Nistkästen für Gebäudebrüter und an den Bestandsbäumen 3 artspezifische Nistkästen für Höhlen-/Nischenbrüter jeweils mit Fluglochdurchmesser 32 mm in mind. 2 m Höhe anzubringen. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

A8 Entwässerung

A8.1 Schmutz und Regenwasserbeseitigung

Sämtliches Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Oberflächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

A9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen den Straßen- und Schienenverkehr zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen als auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“. Bei der „architektonischen Selbsthilfe“ werden Immissionsorte in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zul. Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u.a.

Die drei Baufenster in erster Reihe entlang der Bischoffszeller Straße im südlichen Bereich des Plangebietes (Baufelder WA IV und WA VI) sind als Riegelbebauung zu errichten. Im Plangebiet ist zunächst die Riegelbebauung als „Schallschutz“ für die dahinterliegenden Wohngebäude zu erreichen, bevor die Gebäude in zweiter Baureihe realisiert werden. Ersatzweise kann z.B. anstelle des Gebäudes ein temporärer Lärmschutz errichtet werden. Der erforderliche Schallschutz orientiert sich an den Baufenstern und weist eine **Mindestgebäudehöhe von 12 m (Baufenster WA IV) bzw. 9 m (WA VI) auf**. Die Länge des Schallschutzbauwerkes orientiert sich ebenfalls am Baufenster.

A9.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109¹ Tabelle 7

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{*)}

^{*)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, welche im südlichen Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie „Außenbauteile“ liegen, zu erbringen.

Die Lärmpegelbereiche wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Form von Rasterlärmkarten sowie als Einzelpunkte für jedes Geschoss der Plangebäude dargestellt. Im vorliegenden Fall werden an den Plangebäuden maßgebliche

Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 69 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

A9.2 Lüftungseinrichtungen nach DIN 4109

Für die Gebäude/Fassaden, welche im südlichen Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie „Lüftungsanlagen“ liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

A9.3 Orientierung der Aufenthaltsräume nach DIN 4109

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

A9.4 Außenwohnbereiche nach DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den Bereichen, die im südlichen Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Linie „Außenwohnbereiche“ liegen, Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

A10 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dächer, wie Dächer von Garagen und Carports.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

B1.2 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist. Dies gilt auch für Teile der Dachentwässerung.

Es ist zu beachten, dass neben einer Kontamination des Bodens auch eine Kontamination des Niederschlagswassers, welches dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird, vermieden wird. Es ist ebenso erforderlich, dass sämtliche Teile der Dachentwässerung so beschichtet bzw. behandelt sind, dass keine Kontamination der Niederschlagswasser zu befürchten ist.

B2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 Gestaltung von unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (und Eibe) zulässig.

Geeignete Arten enthält die beigefügte Pflanzliste.

B2.2 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Stahlgitterzäunen mit oder ohne Folienummantelung sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze um 0,5 m zurückzusetzen. Die maximale Höhe darf 0,8 m nicht überschreiten. Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von 15 cm oder eine andere Form der Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Schmale Mauergabionen sind als Einfriedungen nur abschnittsweise mit einem Längenanteil von maximal 25% zulässig.

B3 Stellplatzverpflichtung

(§74 Abs. 2. Nr. 2. LBO)

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

Für die Baufelder WA I, WA II, WA III, WA V und WA VI gelten 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit

Für das Baufeld WA IV ist ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

C Hinweise

C1 Bodendenkmäler

(§ 20 DSchG, § 27 DSchG)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, 73712 Esslingen a. N. unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Eine Verständigung ist auch dann notwendig, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

C2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

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 Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten.

- 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), anzustreben ist. (Dies ist bereits in der Planungsphase bei der Festlegung der Straßenhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, zu berücksichtigen)

- 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.

- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie z.B. Holz, Betonbruch, Straßenaufbruch, Ziegel, Dachziegel, u.ä.) sein.

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

Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

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

C3 Geologie und Grundwasser des Baugebiets

Für das Baugebiet wurde Baugrunduntersuchung durchgeführt mit 3. Bohrungen. Die Ergebnisse sind im folgenden Abschnitt zusammengefasst.

Der Untergrund besteht unter dem humosen Oberboden von rund 0,05 m bis 0,3 m Mächtigkeit vereinfacht aus drei Schichten:

- Zuoberst liegt im Ostteil eine künstliche Auffüllung. Sie wurde in den Bohrungen BS 01 und BS 03 erschlossen und offenbar zur Befestigung einer sumpfigen Fläche angeschüttet. Unter einer dünnen leicht humosen Decklage liegt kiesiger Schluff bzw. sandig-schluffiger Kies, der offensichtlich beim Einbau verdichtet wurde. Darunter folgt schluffiger und sandiger Erdaushub. Die bindigen Partien sind von steifer Konsistenz, in BS 01 wurde in einer Schlufflage ein natürlicher Wassergehalt von 22% ermittelt. Die Farbe der Auffüllungen ist mittel- bis dunkelbraun, die Mächtigkeit liegt bei 0,7 m bis 0,8 m.

- Darunter folgen sandig-schluffige Talablagerungen. Sie bestehen im oberen Profilabschnitt aus einem dunkel- bis mittelbraunen feinsandigen Schluff, der auf den obersten 0,1 m bis 0,2 m Reste eines humosen Oberbodens erkennen lässt. Die Konsistenz ist steif. Der natürliche Wassergehalt liegt im humosen Abschnitt bei 34,5%, sonst bei 16,5% bis 19,6%. Die Mächtigkeit liegt zwischen 0,2 m und 0,6 m, in BS 01 wurde die Lage vermutlich abgeschoben. Darunter folgt eine heterogen ausgebildete Einheit aus mittelbraunem Sand und grauem Ton. In BS 01 liegt ein 1,2 m mächtiges Sandpaket über 0,5 m Ton. In BS 03 ist nur der Ton ausgebildet, in BS 04 nur der Sand, in BS 2 fehlt die Sand/Ton-Lage ganz. Die Wassergehalte im Ton liegen bei 31,2%. Demnach handelt es sich um einen ausgeprägt plastischen Ton. In BS 01, wo dünne Sandlagen in den Ton eingeschaltet sind, wurde der natürliche Wassergehalt mit 17,4% bestimmt. Die gesamte sandig-tonige Einheit reicht bis in 2,3 m bis 2,5 m Tiefe, nur in BS 02 fehlt der tiefere Abschnitt, so dass hier die Untergrenze bei 0,8 m liegt. Die gesamte Einheit wurde offenbar in einem Talrandbereich gebildet, wo Sandbänke und Stillwasserbereiche kleinräumig wechselten.

- Die tiefste erschlossene Einheit ist Donaukies. Es ist das typische Sand/Kies Gemisch, das überwiegend als stark sandiger Kies anzusprechen ist, in BS 01 tritt ein kiesiger Sand auf. Hauptkomponenten sind Kalksteingerölle, die unterschiedlich gut gerundet sind. Die Farbe der Kiese ist hellbraun, die Einheit wurde in allen Bohrungen bis zur Endtiefe von 3 m angetroffen.

Grundwasser wurde in allen Bohrungen in 2 m bis 2,2 m Tiefe angetroffen, was einer NN-Höhe um 646 m ü.NN entspricht. Im Normalfall dürfte die Donau den Vorfluter bilden, bei extremem Hochwasser kann die Donau aber auch in den Grundwasserleiter einspeisen. Generell ist bei „normalem“ Hochwasser mit einem Flurabstand ≤ 1 m zu rechnen.

C4 Brand und Katastrophenschutz

Auf die folgenden Brandschutzvorschriften wird ergänzend verwiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums VwV Feuerwehrflächen
2. DVGW Arbeitsblatt W – 405
3. LBO, insbesondere § 15

C5 Abwasseranlagen

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Stadt Tuttlingen.

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

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

C6 Energieversorgung

Das Baugebiet wird durch ein mit Holz befeuertes Blockheizkraftwerk versorgt.

C7 Starkregenereignisse / Hochwassergefährdung

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen und damit zu Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen kommen. Die Starkregengefährdung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch ein fachkundiges Büro zu prüfen. Ggfs. sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

C8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf folgende Vorgaben der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen:

Niederschlagswasser von Neubauvorhaben sollen nach der aktuellen Gesetzeslage – WHG § 55 - ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse im Baugebiet nicht vorgesehen. Es wird eine Trennkantisation angestrebt.

Die Entwässerungsplanung bzw. die entsprechenden Baugesuche sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

C8.1 Beseitigung des Oberflächenwassers/Hangwassers

Um das Oberflächenwasser ausgehend vom Hangwasser des Mühlbergs abzufangen ist im nördlichen Bereich entlang der Grenze des Geltungsbereichs ein Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch soll das abfließende Hangwasser aufgefangen werden. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in die vorgesehene Mulde zu leiten und im westlich angrenzenden Flurstück 3480 (Anton-Braun-Grundschule) versickern zu lassen.

C9 Vogelschlag an Glas

Verglaste Gebäudeansichten oder freistehende Glasscheiben (Geländer) mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info>).

C10 Freiflächengestaltungsplan

Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

D Anhang Pflanzliste

Allgemeines:

Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze. Darüber hinaus sind Bäume und Gehölze der jeweils aktuellsten Baumempfehlungsliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz Deutschland) oder vergleichbarer Fachstudien hinsichtlich einer besseren Klimaresistenz zulässig

Herkunft der Gehölze:

Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / öffentlichen Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 91 (Schwäbische Alb, Baaralb und Oberes Donautal) verwendet werden.

Mindestqualitäten:

Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Grünfläche
Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm oder Solitär mind. 3xv.
- Obstbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke
Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sowie öffentlichen Grünflächen
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen / öffentlichen Grünfläche:

Bäume 1. Ordnung

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Sorten
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) / Winter Linde und Sorten

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und Sorten
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen möglich, allerdings nicht angrenzend an Verkehrsflächen.

Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, z.B. Äpfel (Dürbheimer Sämling, Leipferdinger Langstiel, Sämling von Eich), Birnen (Härtenbirne, Wilde Eierbirne, Sülibirne, Saubirne), darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)

Sträucher

- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gew. Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus* spp.)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind ausschließlich schnittverträgliche oder Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 m entlang von Verkehrsflächen nicht überschreiten darf.

Als Schnitthecke:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Als freiwachsende Hecke:

- Deutzie (*Deutzia x kalmiflora*)
- Zwerg-Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Lodense')
- Immergrüne Strauch-Hecken- (*Lonicera nitida* 'Elegant') kirsche
- Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* 'Schmidt')
- Schneespüre (*Spiraea x arguta*)

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

Tuttlingen, den

Michael Herre, Fachbereichsleiter
Planung und Bauservice
Stadt Tuttlingen