

# STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung  
Hauptstraße 97  
78176 Blumberg



Stadtteil Achdorf

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

## Kirchacker 1. Änderung

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise / Empfehlungen**

Anlagen:

**Begründung** (gem. § 2a BauGB) einschließlich:

- „Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange“ vom 25.07.2018.
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 25.07.2018.

Stand: 25.01.2019

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1750

# STADT BLUMBERG

## SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

---

### **Satzung** **über den Bebauungsplan**

### **„Kirchacker 1. Änderung“** (Stadtteil Achdorf)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Blumberg in öffentlicher Sitzung am 21.02.2019 den Bebauungsplan „Kirchacker 1. Änderung“ im Stadtteil Achdorf als Satzung beschlossen.

#### **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2019 maßgebend.

#### **§ 2** **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.01.2019
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 25.01.2019.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 25.01.2019
- „Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange“, a.N., vom 25.07.2018
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 25.07.2018.

#### **§ 3** **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### **§ 4** **In Kraft treten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Kirchacker 1. Änderung!“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blumberg, den .....

.....  
Markus Keller, Bürgermeister

Vermerk zur Wirksamkeit:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.

# STADT BLUMBERG

## SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

---

### **Satzung** **über die Örtlichen Bauvorschriften** **zum Bebauungsplan**

### **„Kirchacker 1. Änderung“** (Stadtteil Achdorf)

Gemäß § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Blumberg in öffentlicher Sitzung am 21.02.2019 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchacker 1. Änderung“ im Stadtteil Achdorf als Satzung beschlossen.

#### **§ 1** **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2019.

#### **§ 2** **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 25.01.2019
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 25.01.2019.

#### **§ 3** **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, werden Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **§ 4** **In Kraft treten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchacker 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blumberg, den .....

.....  
Markus Keller, Bürgermeister

Vermerk zur Wirksamkeit:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
	1.2 Mischgebiet (MI) .....	3
<b>2</b>	<b>Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehrgerätehaus“</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
	3.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	3.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
	5.1 Bauweise .....	5
	5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	5
<b>6</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>6</b>
	7.1 Straßenverkehrsflächen .....	6
	7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	6
	7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	6
	7.4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	6
<b>8</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind</b> .....	<b>6</b>
	8.1 Anbaubeschränkung K5742 .....	6
<b>9</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
	9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
	9.2 Ortsrandeingrünung (PFG-1) .....	7
	9.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	7
	9.4 Metalleindeckungen von Dächern .....	7
<b>10</b>	<b>Artenschutzbezogene Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
	10.1 Gehölzrodungen .....	7
	10.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung .....	7
	10.3 Amphibienschutz .....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
	1.1 Gestaltung von Nebenanlagen .....	8
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen</b> .....	<b>8</b>
	2.1 Stützmauern .....	8
	2.2 Einfriedungen .....	8
<b>3</b>	<b>Stellplatznachweis</b> .....	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Pflanzenliste</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Landwirtschaftliche Emissionen</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Empfehlung Dachbegrünung</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Kreisstraße K5742</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Geotechnik / Baugrund</b> .....	<b>11</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

(§ 4 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude

##### Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
  - Nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

##### Ausschlüsse:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

#### **1.2 Mischgebiet (MI)**

(§ 6 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Ausschlüsse:

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten aller Art
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

## **2 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehrrgerätehaus“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Fläche dient dem Bau und Betrieb eines Feuerwehrrgerätehauses.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „Feuerwehr“ sowie „Rettungsdienste“ zuzuordnen sind sowie Räumlichkeiten und Einrichtungen für das Gemeinschaftsleben wie Vereinsräume, Versammlungsräume u.Ä.

## **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das **Allgemeine Wohngebiet** wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für das **Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche** wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen sind nach Maßgabe des § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässig.

### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im gesamten Baugebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

### **3.3 Höhe 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 **Höhe der baulichen Anlagen** wird entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone) durch Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe (WH, FH) bestimmt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet gilt einheitlich:

- maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) = 6,50 m über Bezugshöhe
- maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) = 8,00 m über Bezugshöhe

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Wandhöhe maßgebend.

**Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:**

Bei geneigten Dächern ist als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) maßgebend. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

**Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:**

Unterer Bezugspunkt ist die durch Planeinschrieb für die einzelnen Grundstücke festgesetzte Bezugshöhe (BH = Bezugshöhe über Normal Null).

Die festgesetzte Bezugshöhe beschreibt im Zusammenhang mit den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen die Höhenentwicklung der Gebäude. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie muss nicht identisch sein mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Diese kann bei Einzelbauvorhaben abweichend von der angegebenen Bezugshöhe festgelegt werden, sofern die rechnerischen Gebäudehöhen (Summe BH + WH / FH) nicht überschritten werden.

**Sonstige Nebenbestimmungen:**

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

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über Attika zulässig.

#### **4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

#### **5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

##### **5.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet ist die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

##### **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

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

#### **6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster allgemein zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im Bereich des Anbauverbotsstreifens zur K 5742 (siehe Plan) sind Nebenanlagen unzulässig.

## **7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

### **7.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### **7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird die Anliegerstraße im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets als „Mischverkehrsflächen“ (M) ausgewiesen.

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

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung werden direkte Zufahrten von der Blumberger Straße (K 5742) bzw. von dem westlich angrenzenden Wegegrundstück (Flst. Nr. 4386) zu den privaten Baugrundstücksflächen durch Festsetzung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen.

### **7.4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

## **8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **8.1 Anbaubeschränkung K5742**

Entlang der K5742 ist ein anbaufreier Streifen mit 8 m Breite von Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan ist die Anbaubeschränkungszone dargestellt. Auch Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Werbeanlagen sind im anbaufreien Streifen nicht zulässig.

## **9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

### **9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind auf den Baugrundstücken Einzelbäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind hinsichtlich ihrer Anzahl bindend. Vom Standort kann dagegen, aus erschließungs- und versorgungstechnischen u.a. Gründen entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die entsprechenden Grenzabstände sind nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

## **9.2 Ortsrandeingrünung (PFG-1)**

Dem Übergang in die freie Landschaft kommt eine besondere Bedeutung zu. Dies wird durch die Anlage eines Grüngürtels im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes erreicht. Dieser wird als offener, extensiver Wiesenbereich angelegt, punktuell und gruppenförmig mit heimischen Obstbausorten (siehe Planeintrag). Somit entsteht im Anschluss an die Grünflächen der Baugrundstücke der Eindruck einer Streuobstbepflanzung.

## **9.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Park-, Stellplatz- und Hoffflächen 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 herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## **9.4 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.

## **10 Artenschutzbezogene Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **10.1 Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung einer Schädigung von Zweigbrütern und ihres Nachwuchses, sowie von Fledermäusen, die eventuelle Spalten in den Gehölzen als Ruheplatz nutzen, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse gerodet werden. Dies umfasst den Zeitraum außerhalb des 1. März bis 31. Oktober.

### **10.2 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger 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.

### **10.3 Amphibienschutz**

In der Zeit zwischen der 3. Februar-Dekade und Mitte April sind Baugruben mit einer niedrigen Umzäunung zu versehen, um ein Hineinfallen von im Frühjahr laichenden Amphibien während der Wanderung zum Laichgewässer und zurück zu verhindern.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Gestaltung von Nebenanlagen**

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

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

#### **2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

##### **2.1 Stützmauern**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünbare Betonelemente zulässig.

##### **2.2 Einfriedungen**

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 0,9 m. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Die vorgenannten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante. Die Höhe von Naturhecken sind entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg erlaubt.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

Zur freien Landschaft hin sind Sträucher und Bäume gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.

### **3 Stellplatznachweis**

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> – 1 Stellplatz /WE

- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Pflanzenliste**

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher:

#### Bäume

Qualität : Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Obstbäume Achdorfer Langstiel	Hochstämme von örtlicher Bedeutung wie z.B.

#### Sträucher

Qualität : mind. 60 - 100 cm, 2 x v

Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Im Südwesten grenzt das Baugebiet an die Flächen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (Blumberger Straße 10).

Durch die benachbarte Hofstelle muss im Baugebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen wie Geräuschen und insbesondere Gerüchen gerechnet werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Emissionen wie in einem Dorfgebiet zugelassen und im Baugebiet zu dulden sind.

### **3 Empfehlung Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer zu begrünen.

Auf die vielfachen positiven Auswirkungen begrünter Dachflächen wird hingewiesen:

- Erhöhter Wasserrückhalt und Minderung der Abflussspitzen.
- Energieeinsparung durch Wärmedämmung und Kühlung.
- Klimaschutz: Kleinklimaverbesserung durch Verdunstungsvorgänge.
- Lärminderung: Luftschalldämmung und verminderte Schallreflexion.
- Staubfilter: Luftreinigung und Feinstaubfilterung durch die strukturreiche Vegetation.
- Naturschutz und Biodiversität: Ersatzlebensraum und Trittsteinbiotop.
- Erhöhung der Effektivität von Photovoltaikanlagen durch die Kühlleistung der Begrünung.

### **4 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial**

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

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

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

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

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ( $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

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

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

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

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

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

## **6 Grundwasserschutz**

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

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

## **7 Kreisstraße K5742**

### Hinweise des Straßenbauamts:

Aufgrabungen, Durchpressungen und sonstige Veränderungen an der K5742, insbesondere die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt vorgenommen werden dürfen.

Aufgrund der Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplan dürfen keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen der von der Kreisstraße 5742 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärm-, Staub- und Schmutzmissionen abgeleitet werden.

Von Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, oder Fassadenverkleidungen aus Glas oder Metall, darf keine Blendwirkung ausgehen, die den Verkehr auf der Kreisstraße 5742 gefährden können. Bei Feststellung einer solchen Gefährdung wird der Rückbau oder eine Nachbesserung angeordnet.

## **8 Geotechnik / Baugrund**

### Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im westlichen Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Der Hang im Osten des Plangebietes wird, wie auch die umgebenden Talhänge der Wutach und ihrer Nebenflüsse, aus quartären Rutschmassen aufgebaut. Darunter sind Gesteine des Mittleren und Unteren Juras zu erwarten.

Generell gilt:

Die Bebauung von Rutschmassen, ist — soweit eine solche aufgrund entsprechender ingenieurgeologischer Voruntersuchungen überhaupt in Frage kommen kann — häufig mit erheblichen finanziellen Mehraufwendungen (z. B. durch notwendige Sicherungsmaßnahmen oder aufwendigere Gründungen) verbunden. Es ist zu beachten, dass unter ungünstigen Verhältnissen bereits relativ geringe Eingriffe in den Hang die Gesamthangstabilität in Frage stellen können.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit Ölschiefergesteinen (Unterer Jura) ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch 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) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 25.01.2019

kommunalPLAN GmbH