

STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung
Hauptstraße 97
78176 Blumberg

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

KREUZWIESEN

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Anlagen:

Begründung (gem. § 2a BauGB) einschließlich:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 24.04.2020

ENTWURF

04.05.2020

kommunal PLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner

tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	5
	3.1 Bauweise	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
4	HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN	5
5	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN.....	5
6	VERKEHRSFLÄCHEN	5
	6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	5
8	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
	8.1 Pflanzbindungen (Erhaltung)	6
	8.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	6
	8.3 Begrünung der privaten Grundstücksflächen	6
	8.4 Gewässerrandstreifen / Amphibienschutz	7
	8.5 Bepflanzung der öffentlichen Retentionsflächen	7
	8.6 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	7
	8.7 Außenbeleuchtung	7
	8.8 Metalleindeckungen von Dächern	7
	8.9 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz).....	7
9	GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG	7
10	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.....	9
	1.1 Dachformen	9
	1.2 Dacheindeckung.....	9
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen	9
2	STELLPLATZVERPFLICHTUNG	9
3	STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN.....	9
4	EINFRIEDUNGEN	10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	11
2	PFLANZENLISTE.....	11
3	BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL	12
4	GEFAHRVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTLASTEN / GROßFLÄCHIGE SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN	13
5	GRUNDWASSERSCHUTZ.....	13
6	UMWELTVERTRÄGLICHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 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. 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. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmen (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

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

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

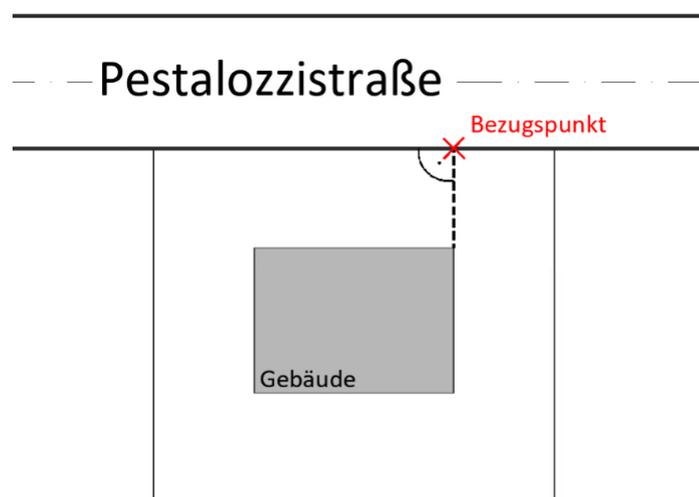
Danach gilt im gesamten Plangebiet:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:

Unterer Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhe ist die Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Pestalozzistraße (Bordsteinoberkante), gemessen rechtwinklig zum östlichen Gebäudeabschluss.



Erläuterungsskizze: unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen

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

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

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

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

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

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 sowie Nebenanlagen, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend den Eintragungen im Planteil wird die Fläche des bestehenden, teilweise zu verlegenden Fußweges (F) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden in den Randbereichen des Baugebietes öffentliche Grünflächen mit folgendem Nutzungszweck festgesetzt:

- Im Osten: Ausweisung des Gewässerrandbereiches als öffentliche Grünfläche. Die Fläche dient zugleich als landwirtschaftliche Zufahrt und ist als Wiese entsprechend

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

den Vorgaben nach § 38 WHG und § 29 WH (Gewässerrandstreifen siehe Kap. C, Hinweise) zu unterhalten.

- Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine landwirtschaftliche Wegetrasse zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Erschließung ausgewiesen. Die Trasse dient gleichzeitig zur Führung des kommunalen Regenwasserkanals der neuen Baugrundstücke.
- Südlich des Gebietes wird entlang des bestehenden Fußweges bis zum Mühlegraben eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Entwässerungsgrabens sowie einer Fläche zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

8 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)

8.1 Pflanzbindungen (Erhaltung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der gemäß Planeintrag am östlichen Gebietsrand zum Erhalt festgesetzte Baum (Salweide) ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu leisten.

8.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist innerhalb eines 5,0 m breiten Bereiches entlang der Pestalozzistraße je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gebietsheimischer, standortgerechter Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die Verpflichtung zur Neupflanzung entfällt, sofern am Fahrbahnrand bereits bestehende Bäume oder Gehölze erhalten werden.

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,00 m nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und zu begrünen.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind in der Anzahl bindend. Die Standorte können zur Anpassung an individuelle Zufahrtssituationen straßenparallel verschoben werden.

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

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

8.3 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Zur grünordnerischen Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen zu minimieren, sind die nicht überbauten, unbefestigten Flächenanteile der Grundstücke als Grünanlagen/Grünflächen anzulegen. Schotter- und Steingartenflächen sind unzulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.4 Gewässerrandstreifen / Amphibienschutz

Der Bestand an Hochstauden entlang des Grabens im Osten des Plangebiets ist zu schonen. Eventuell im Plangebiet aufgefundene Amphibien sind aufzunehmen und in einen vom Vorhaben nicht betroffenen Bereich zu versetzen.

Im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen gelten die Vorgaben nach § 38 WHG und § 29 WH (Gewässerrandstreifen, siehe Kapitel C, Hinweise).

8.5 Bepflanzung der öffentlichen Retentionsflächen

Das Retentionsbecken und sein Zulauf sind naturnah zu gestalten und mit einem Röhricht- und Hochstaudensaum zu versehen.

8.6 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8.7 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.

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 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

9 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes häusliches **Schmutzwasser** ist am öffentlichen Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Anfallendes unverschmutztes **Niederschlagswasser** der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten und gedrosselt am öffentlichen Regenwasserkanal (an der südlichen Gebietsgrenze) anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen.

Pro 50 m² Dachfläche ist mind. 1m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Der Drosselabfluss ist auf 0,05 l/s je 50 m² Dachfläche zu begrenzen.

Für eine zusätzliche Nutzung als Brauchwasser ist das Rückhaltevolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Retentionsanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet eine nach Lage und Größe geeignete öffentliche Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen.

Die endgültige Größe und Ausformung ergibt sich aus der Detailplanung zur Entwässerung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässig sind folgende Dachformen:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer.

1.2 Dacheindeckung

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

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Gebäude mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe zulässig.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

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

2 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

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

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

- für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE

- für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

3 STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um übermäßige Überhöhungen der Grundstücksfreiflächen zum natürlichen Gelände und zu Nachbargrundstücken zu vermeiden, sind Stützmauern und Aufschüttungen in einem Abstandsbereich von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Dabei ist ein Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung, Gabionen oder als begrünte Betonelemente zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Zulässigkeit von Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken ist das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg maßgebend.

Zaunanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

2 PFLANZENLISTE

Pflanzung von Straßenbäumen im Baugebiet auf öffentlichen Grünflächen:

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Pyrus communis	Stadtbirne		

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Pflanzung von Bäumen im Bereich von Hausgärten und privaten Grünflächen:

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Malus spec.	Zierapfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Tilia cordata	Winterlinde
Corylus colurna	Baumhasel	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus avium	Vogelkirsche		

sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsigerer Sorten der o.g. Arten oder hochstämmige Obstbäume

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Bereich der Retentionsmulden und entlang der bestehenden Gräben

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus avellana	Haselnuß
Alnus incana	Grauerle	Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Die Artenauswahl erfolgte auf der Grundlage der Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplante Pflanzmaßnahme in der freien Landschaft nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen. Der maximale Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m darf zur Ausbildung von dichten Heckenstrukturen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten.

3 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 N/cm²) 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

4 GEFahrVERDÄCHTIGE FLÄCHEN UND ALTlastEN / GroßFLÄCHIGE SCHÄDLICHE BodenVERÄNDERUNGEN

Im Bereich des Plangebietes sind 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.

5 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 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.

6 UMWELTVERTRÄGLICHE REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Zu verwendender Leitfaden:

„Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

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

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.