

Original: 1-2 (Gemeinde) [- 2-2 LRA]

GEMEINDE IMMENDINGEN ORTSTEIL MAUENHEIM



BEBAUUNGSPLAN „STIEG II“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

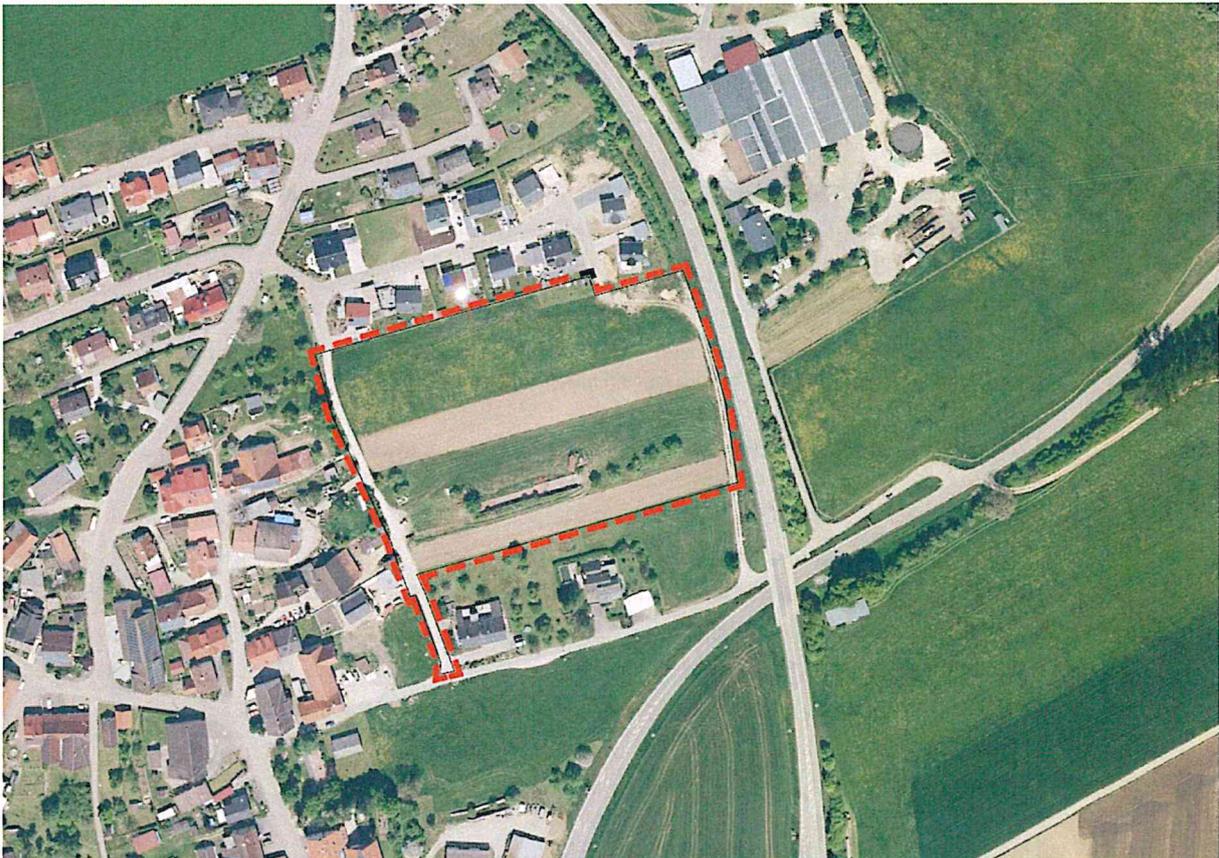


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, LGL, eigene Darstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG - STAND: 30.08.2019



Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Höhenlage	4
3.4	Bauweise	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	4
3.6	Nebenanlagen	4
3.7	Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
3.8	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	4
3.9	Verkehrsflächen.....	5
3.10	Grünflächen	5
3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz.....	5
3.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	5
3.13	Lärmschutzmaßnahmen	5
3.14	Pflanzgebote.....	6
3.15	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen	7
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)	7
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	7
4.2	Werbeanlagen	8
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen	8
4.4	Unzulässigkeit von Freileitungen.....	9
4.5	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	9
4.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	9
4.7	Außenantennen.....	9
4.8	Ordnungswidrigkeiten.....	9
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	10
5.1	Artenschutz.....	10
5.2	Anbauverbot und Anbaubeschränkung	10
5.3	Bodenschutz.....	10
5.4	Bodenfunde	11
5.5	Altlasten.....	11
5.6	Grundwasserschutz.....	11
5.7	Pflanzungen.....	11
5.8	Duldungspflicht.....	12
5.9	Straßenbeleuchtung	12
5.10	Gebäudeentwässerung	12
5.11	Brandschutz.....	12
5.12	Einsichtnahme	12

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2.1 **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei nur ein Vollgeschoss über der festgelegten Bezugshöhe liegen darf.

3.2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 18 BauNVO bestimmt durch die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe. Die Wandhöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel, Attika, o.ä.) und der Bezugshöhe.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe maßgeblich. Bei Pultdächern ist für den niedrigen Dachteil die Wandhöhe und für den höheren Dachteil die Firsthöhe maßgeblich.

Bei Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe (WH1) 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH1) 8,00 m.

Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH2) 7,00 m.

Bei Pultdächern und Zeldächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe (WH2) 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH2) 7,00 m.

3.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Bezugshöhe bestimmt. Diese ist für jedes Baugrundstück in der Planzeichnung festgesetzt. Von der festgesetzten Bezugshöhe kann um bis zu 0,50 m abgewichen werden.

3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese ist wie eine offene Bauweise wobei die Gebäudelängen auf 15,00 m bei Einzelhäusern und 20,00 m bei Doppelhäusern beschränkt werden.

Es sind gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgelegt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze auch außerhalb zulässig.

3.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 - 15 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nicht innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.

3.7 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA sind maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

3.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind ein Sichtfeld und eine Anbauverbotsfläche als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Das Sichtfeld ist von sichtbehindernder Bebauung, baulichen Anlagen und Bepflanzung von über 80 cm Höhe, sowie von Stellplätzen freizuhalten.

In der Anbauverbotsfläche sind Nebenanlagen gemäß §§ 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.

3.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.9.1 Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Einteilung ist unverbindlich.

3.9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind folgende Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Öffentliche Stellplätze
- Wohnstraße

3.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (Straßengrün - G1)

Es ist eine öffentliche Grünfläche G1 festgesetzt. Flächen, die nicht für Baumpflanzungen (pfg1) verwendet werden, sind gärtnerisch oder als kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 30 %) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstückszufahrten sind ausnahmsweise zulässig.

Öffentliche Grünfläche (Eingrünung G2)

Es ist eine öffentliche Grünfläche G2 festgesetzt. Ein 3,00 m breiter Schotterweg ist zulässig. Die Fläche ist mit einer standortgerechten, kräuterreichen Böschungsansaat (Kräuteranteil mind. 30 %) anzusäen. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13, Schwäbische Alb) zu verwenden. Die Wiesen sind entsprechend den verwendeten Saatgutmischungen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.10.2 Private Grünfläche

Es ist eine private Grünfläche festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten ist. Dabei sind bauliche Anlagen, Kies- und Schotterflächen und Lagerflächen unzulässig. Einfriedungen sind zulässig.

3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen

Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen eingetragen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Immendingen zu belasten sind. Auf diesen Flächen dürfen keine Einfriedungen erstellt und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

3.13 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen und eine Karte mit Lärmpegelbereichen für Außenbauteile eingetragen.

Außenbauteile

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Lüftungseinrichtungen

Für Schlafräume, die an der der Lärmquelle (L 225) zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden und über keine alternative Luftzufuhr verfügen, sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen.

Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche einer Wohnung sind entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie abschirmende Elemente bzw. verglaste Vorbauten zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass an Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

3.14 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.14.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind art- und sortengleich nach zu pflanzen. Je Straße bzw. Stellplatzgruppe sind Bäume gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen.

Großkronige Bäume an Straßen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Pflanzgebot 1 (pfg1): Straßenbäume

Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen:

Pflanzgebot (pfg2): Bäume auf Privatgrundstücken

Auf den Grundstücken ist zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.14.2 Pflanzliste

Die Auswahl der Laubbäume der Pflanzliste 2 richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu grunde.

Pflanzliste 1 - Straßenbäume

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Tilia platyphyllos Sommer-Linde
 Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 2 – Laubbäume/Obstbäume auf Privatgrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Regionaltypische Obstsorten:

Apfel in Sorten: Roter Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Danziger Kantapfel
 Birnen in Sorten: Josephine von Mecheln, Vereinsdechantbirne, Madame
 Zwetschge in Sorten: Avallon, Katinka, Jojo, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Nancy-Mirabelle
 Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

3.15 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Baukörper

Aneinander gebaute Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Sie sind in Bezug auf Fassadenfarbe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Gebäudehöhe und Vorflächen von Garagen anzugleichen. Der Zweitbauende hat sich anzupassen.

4.1.2 Dachgestaltung

Dachform

Für Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung kann für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer 28° bis 40° betragen.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 15° und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

Dachüberstand

Der Dachüberstand darf zu allen Seiten max. 0,80 m betragen.

Dachdeckung

Ein Anteil von mindestens 60 % der Dachflächen der Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Dachterrassen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

Dachgauben und Zwerchgiebel

Je Gebäude ist die gleiche Gaubenart (Giebelgaube, SchlepPGAube, etc.) zu verwenden. Dachgauben sind auf höchstens 1/2 der Gebäudelänge, Zwerchgiebel auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Gauben müssen von den Giebeln und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Bei Doppelhaushälften muss der Abstand der Gauben zur Brandwand min. 1,25 m betragen.

Unter der Gaube müssen min. 0,50 m Dachfläche oder zwei Reihen Dachziegel durchlaufen. Im oberen Drittel des Daches sind Gauben nicht zulässig.

Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Antennen oder Anlagen für die Verwertung von Sonnenenergie sind zulässig. Sie dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Innerhalb des Anbauverbots der L 225 sind jegliche Werbeanlagen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Terrassen nur bis zu einer Tiefe und Höhe von 1,00 m um die Gebäude herum zulässig.

4.3.2 Befestigte Flächen

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Wege und Terrassen bzw. Fußwege sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten und in die angrenzenden Grundstücksflächen zu entwässern.

4.3.3 Müllbehälterstandorte

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.

4.3.4 Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Hecken und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

4.3.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit oder ohne Heckenhinterpflanzungen und geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Mauern und Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege bestehen, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn feste Einbauten wie bauliche Einfriedungen einen Abstand von min. 0,50 m zum Fahrbahnrand einhalten.

Der Besitzer einer Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. Seitenstreifen verpflichtet.

4.4 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- für Gebäude mit einer Wohnung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit und
- für Gebäude mit zwei und mehr Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

4.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, hat an den Wohngebäuden der Einbau von Retentionszisternen zu erfolgen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist mit mindestens 60 l/m² projizierter Dachfläche anzusetzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in das Kanalnetz bzw. in den Vorfluter zu versehen. Die Verwendung als Brauchwasser und Gartenwasser ist zulässig. Der Retentionsraum von Dachbegrünung kann angerechnet werden.

4.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen. Sendemasten für privaten oder gewerblichen Funk und Empfang sind nicht zulässig.

4.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Artenschutz

(§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei jedem Vorhaben insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist bzw. muss eine solche beantragen. Dazu ist zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend sowie in der Begründung aufgeführt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Erfassungen nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenbeschränkung und Vorgaben für den Bauablauf:

Das Fällen der Obstbäume sowie aller weiteren Gehölze im Vorhabensbereich darf nur außerhalb der Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen der Vögel, d.h. nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen Oktober und Februar stattfinden. Im Hinblick auf die Fledermäuse ist eine Fällung der Gehölze möglichst im Oktober durchzuführen, da zu dieser Zeit diese noch aktiv sind und Zeit haben Ausweichquartiere zur Überwinterung zu finden.

Wenn eine Fällung im Oktober nicht möglich ist, dann sind die beiden Obstbäume im Westen, die erkennbare Astlöcher aufweisen und unter Umständen auch Fledermäusen als Tagesquartier dienen könnten, schonend und vorsichtig zu fällen, d.h. langsam und behutsam umzulegen (z.B. Festhalten der Krone mittels Frontlader). Anschließend sind die Stamm- und Starkholzabschnitte, die Höhlen aufweisen, in ausreichender Größe gesondert und wiederum vorsichtig abzuschneiden und randlich, außerhalb des Baufeldes abzulegen und hier mindestens bis Ende April zu lagern. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Öffnungen der Höhlen oder Spalten zugänglich verbleiben. Diese Maßnahme ist durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen.

Es sind zunächst nur die für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Fällungen von Gehölzen durchzuführen.

5.2 Anbauverbot und Anbaubeschränkung

(§ 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist mit Hochbauten jeder Art ein Abstand zu Landesstraßen von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhalten. Dieser Abstand ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich kenntlich gemacht.

In einem Abstand von 40,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen Hochbauten der Genehmigung des Landratsamtes. Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

5.3 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit unbelastet und verwertbar vor Ort wieder zu verwenden und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie z.B. Holz, Beton,

Bitumen, Ziegel, Dachziegel u.ä.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial/Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

Die Verwendung von Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren oder verwendet, 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 und analytisch untersucht sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Grundsätzliche Informationen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden sind dem „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes Tuttlingen zu entnehmen, das auf der Homepage des Landratsamtes (www.landkreis-tuttlingen.de) unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist. Darüber hinaus verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen). Zur Ergänzung wird auf die Vorgaben der DIN 19731 verwiesen.

5.4 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle im Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5.5 Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Tuttlingen, Baurechts- und Umweltamt sofort zu benachrichtigen.

5.6 Grundwasserschutz

(§ 37 Wasserschutzgesetz)

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das Landratsamt Tuttlingen als Wasserbehörde einzuschalten.

5.7 Pflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

5.8 Duldungspflicht

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

5.9 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Darüber hinaus darf von den Leuchten keine Blendwirkung auf die Landesstraße L 225 ausgeübt werden.

5.10 Gebäudeentwässerung

Für die Geschosse über der im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Gebäudeentwässerung gewährleistet. Tiefer liegende Gebäudeteile können in Teilbereichen über Hebeanlagen entwässert werden, wenn der Kellerfußboden unter dem Kanalniveau liegt.

5.11 Brandschutz

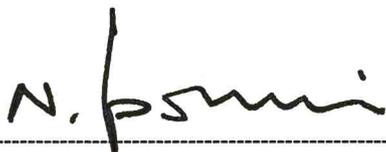
Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe von über 8,00 m aufweisen, ist gemäß DIN 18065 ein zweiter baulicher Rettungsweg zu errichten.

5.12 Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:
Esslingen, 30.08.2019

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen



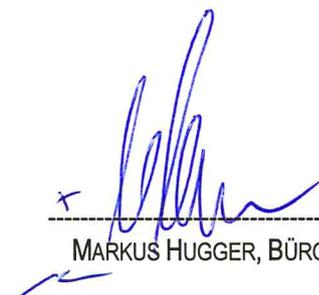
NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

Koordination

Immendingen 25.11.2019



Gemeinde Immendingen



MARKUS HUGGER, BÜRGERMEISTER