

GEMEINDE IMMENDINGEN ORTSTEIL IPPINGEN



BEBAUUNGSPLAN „DIETRAIN II“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Stadt Immendingen, eigene Darstellung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF - STAND: 22.12.2020



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	Verkehrsflächen	4
3.9	Grünflächen	5
3.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	5
3.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	5
3.12	Pflanzgebote	5
3.13	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen	6
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)	7
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
4.2	Werbeanlagen	7
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	7
4.4	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	8
4.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
4.6	Außenantennen	8
4.7	Ordnungswidrigkeiten	8
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	8
5.1	Artenschutz	8
5.2	Bodenschutz	9
5.3	Bodenfunde	9
5.4	Altlasten	9
5.5	Grundwasserschutz	10
5.6	Pflanzungen.....	10
5.7	Duldungspflicht	10
5.8	Straßenbeleuchtung	10
5.9	Gebäudeentwässerung.....	10
5.10	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	10
5.11	Brandschutz.....	10
5.12	Nachbarrecht	10
5.13	Einsichtnahme.....	10

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 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), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910)

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 „Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie 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.

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 bzw. zwischen der Oberkante Attika und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zelt-, Flach- und Pultdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe (WH) 6,0 m.

Bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zelt- und Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,00 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 im WA 1 um bis zu 1,00 m und im WA2 um bis zu 0,70 m abgewichen werden.

3.4 Bauweise

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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.

3.7 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

3.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.8.1 Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung ist nicht bindend.

3.8.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind folgende Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Öffentliche Stellplätze
- Wohnstraße
- Gehweg

3.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.9.1 Öffentliche Grünflächen**Öffentliche Grünfläche (Mulde)**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Muldenfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser (Entwässerungsmulde) ist eine Rasenansaat auszubringen. Zur Einsaat ist Landschaftsrassen für Feuchtlagen (RSM 7.3.1) zu verwenden. Die Fläche ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichnete Muldenfläche (Entwässerungsmulde) ist zur Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser dauerhaft freizuhalten.

3.11 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. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, es dürfen zudem keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur zulässig, solange sie keine Fundamente aufweisen, nicht an die verlegten Leitungen heranreichen und sich bei Bedarf einfach und ohne Schäden an den darunterliegenden Leitungen zurückbauen lassen.

3.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.12.1 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.

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): Straßenbaumpflanzung

Gemäß Planeintrag sind Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können in Abstimmung mit der Erschließungsplanung straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden:

Pflanzgebot (pfg2): Bäume auf Privatgrundstücken

Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.12.2 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. 12-14 cm

Pflanzliste 2 – Laubbäume/Obstbäume auf Privatgrundstücken

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
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

Empfehlung Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

3.13 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, Krüppelwalmdächer, Zelt-, Flach- und Pultdächer zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung kann für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer 20° bis 40°, für Pultdächer 0° bis 30° und für Zeltedächer 10° bis 20°, betragen.

Flachdächer und Dächer von Garagen und Carports

Aneinander gebaute Garagen oder Carports sind profilgleich zu erstellen.

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. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Dachgauben und Zwerchgiebel

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

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Antennen oder Anlagen für die Verwertung von Sonnenenergie sind zulässig. Sofern nicht technisch notwendig, dürfen diese 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.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 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.

4.3.2 Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

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

4.3.3 **Einfriedungen**

Es sind Einfriedungen mit oder ohne Heckenhinterpflanzungen und geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Mauern und Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

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 **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 erhöht.

4.5 **Außenantennen**

(§ 74 Abs. 4 LBO)

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

4.6 **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.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Potenzialanalyse sowie darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Eine Zusammenfassung des Gutachtens ist in der Begründung aufgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des fehlenden Lebensraumangebotes im Geltungsbereich und des geringen Lebensraumpotenzials und der geringen Empfindlichkeit möglicher Arten im näheren Umfeld das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 **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.

5.3 **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 vorgesehenen 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.

5.4 **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.

5.5 **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.

5.6 **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.

5.7 **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 sowie Hydrantenanschlüsse 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.

5.8 **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. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

5.9 **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.

5.10 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, wird an den Wohngebäuden der Einbau von Zisternen empfohlen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mit mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche angesetzt werden. Die Zisternen sollten mit einem Überlauf in das Kanalnetz bzw. in den Vorfluter versehen werden. Die Verwendung als Brauchwasser und Gartenwasser ist zulässig.

5.11 **Brandschutz**

Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe von über 8,0 m aufweisen, ist gemäß DIN 18065 ein zweiter baulicher Rettungsweg zu errichten.

5.12 **Nachbarrecht**

Bei der Gestaltung der privaten Gärten ist, insbesondere auch hinsichtlich der Bepflanzung, das Nachbarrechtsgesetz (NRG) zu beachten.

5.13 **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, 22.12.2020

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Koordination

Gemeinde Immendingen

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

MANUEL STÄRK, BÜRGERMEISTER