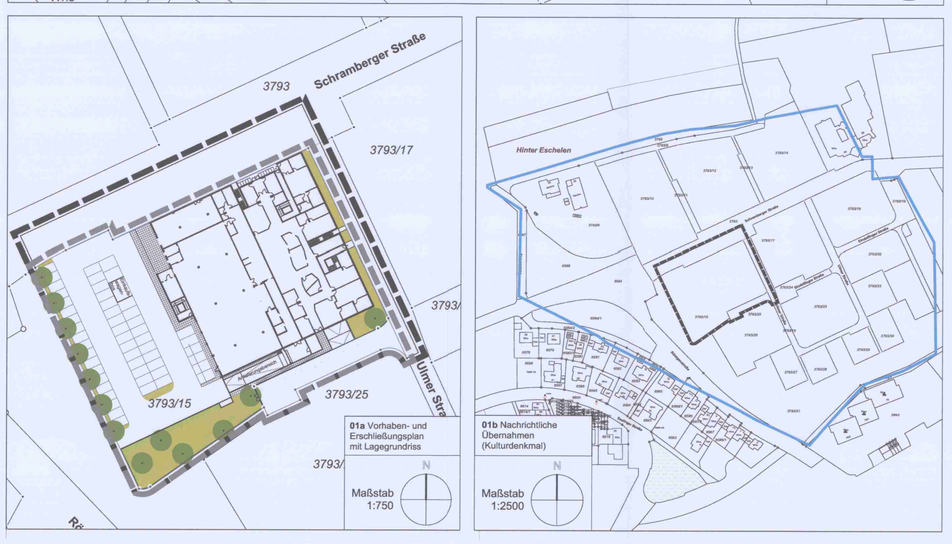
01 ZEICHNERISCHER TEIL



PLANZEICHENLEGENDE

01 ZEICHNERISCHER TEIL

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Quartiersbezeichnung (F)

GH_{max}	= Maximale Gebäudehöhe in m
WH_{BGOK}	= Wandhöhe in m, ab der ein Gebäuderücksprung erforderlich ist
BZH	= Bezugshöhe in m üNN

Bauweise	Dachform
a = abweichende Bauweise	FD = Flachdach / flachgeneigtes Dach

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhiger Bereich
- P — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkierung
- Zufahrtsverbot / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-/ Ausfahrtsbereich (TG = Tiefgarage)

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz für Kindertagesstätte / Kindertagespflege"

ERHALTUNG VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Bäume zur Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Gliederung der Flächen (unverbindlich)
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche
- 16,00m — Bemaßung (Angaben in Meter)
- 3793/26 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Höhe baulicher Anlagen
- Abgrenzung der geplanten Tiefgarage

01a ABGRENZUNG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

- Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

01 Zeichnerischer Teil

01b NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Abgrenzung Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
  vom 18.12.1990 (BGBl. III/1 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
  vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017(BGBl. I S. 1440)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
  vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
  vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)**
  vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)**
  vom 23.Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz StrG)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Art. 50 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 43)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**
  vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
  vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
  vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

02 TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen 1. Änderung" werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen", in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2016, wie nachfolgend geändert:

A 1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In *Quartier F* sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen zulässig.
Diese umfassen im Erdgeschoss:
• einen der Versorgung des Gebiets dienenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m² Verkaufsfläche,
• einen Backshop,
• eine Kindertagesstätte,
• Räumlichkeiten für Kindertagespflege,
• die den vorgenannten Nutzungen zugeordneten Lager-, Personal-, Küh-, Technik- und sonstigen Nebenräumlichkeiten.
In den Obergeschossen sind ausschließlich zulässig:
• Wohnnutzungen,
• den Wohnungen zugeordnete Räume für freie Berufe.

A 2 Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO
Entsprechend Planeinschrieb wird festgesetzt:
Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}). Zusätzlich ist die maximale Wandhöhe festgesetzt, ab der ein Fassadenrücksprung vorgeschrieben ist (WH_{BGOK}).
GH_{max} wird zwischen der im Plan festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante der Attika gemessen. WH_{BGOK} wird ab der im Plan festgesetzten Bezugshöhe bemessen.
Bei Geschossen, die die festgesetzte Wandhöhe WH_{BGOK} überschreiten, ist ab WH_{BGOK} an straßenzugewandten Gebäudeseiten ein Rücksprung von mindestens 2,70 m sämtlicher Außenwandteile, auf einer Länge der gesamten Außenwand, zu realisieren.
Ausgenommen hiervon sind Balkone samt Geländer sowie Attiken bis zu 1,10 m über WH_{BGOK}.
Haustechnische Anlagen samt Einhausung dürfen auf einer maximalen Grundfläche von 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,60 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,00m von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt sind.
Für die Realisierung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann die maximale Grundfläche für haustechnische Anlagen überschritten werden, wenn die Abstände von 2,00 m zur Außenkante des Gebäudes eingehalten werden.

A 3 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
a: **abweichende Bauweise**
Die abweichende Bauweise steht für eine Form der offenen Bauweise ohne die Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO.

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein Zurücktreten von der Baulinie durch Fassadenrücksprünge der obersten Geschosse gemäß A 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zulässig.
Weitere geringfügige Abweichungen von der Baulinie sind durch Gebäudevorsprünge im Erdgeschoss zulässig, sofern diese in ihrer Fläche (Breite x Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind (z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge, Erkern).

A 4.1 Tiefgaragen, oberirdische Garagen und offene Stellplätze
Innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Stellplätze für den in *Quartier F* zulässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und Backshop (siehe hierzu Ziffer A 1 der planungsrechtlichen Festsetzung) zulässig.
Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig.

A 4.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

A 5 Zu- und Abfahrtsverbote
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
Bereiche, in denen von Verkehrsflächen nicht auf die angrenzenden Grundstücksflächen z_U-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie private Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 7 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche: Spielplatz für Kindertagesstätte / Kindertagespflege
Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Spielplatz für Kindertagesstätte / Kindertagespflege". Zulässig sind
• Spielbereiche mit Spielgeräten,
• der Zweckbestimmung dienende Möblierung, wie Sitzbänke und Mülleimer,
• Aufenthaltsflächen und
• freigeführte Fußwege (siehe hierzu auch Ziffer A 8.2).

A 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

A 8.1 Dachbedeckung
Niederschlagswasser von Dachdeckungen aus nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten Metallen (Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.

A 8.2 Oberflächenbelag der Erschließungswege / Stellplätze
Der Oberflächenbelag privater Stellplätze sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen (unter Beachtung des Hinweises D7). Ausgenommen davon sind Fahrgassen im Bereich des Parkplatzes sowie die Privatstraße.

A 8.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden
Flachdächer der obersten Geschosse (Attikageschosse) sind mit Ausnahme der Flächen für haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre, Kamine u. Ä. sowie Terrassen- und Glasdächer, extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.
Flachdächer von darunterliegenden Geschossen sind mit vorgenannten Ausnahmen sowie mit Ausnahme von Terrassen, Spielflächen und befestigten Wegen extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Befestigte Wege sind zur Erschließung der Wohn-/ Nutzungseinheiten sowie als Flucht- und Rettungswege zulässig. Die Aufbauhöhe der Dachbegrünung muss eine wasserspeichernde und abflussverzögernde Wirkung gewährleisten, sodass die Flächen in der Bilanz des Regenwasserabflusses mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 nach DIN 1986 berücksichtigt werden können.
Zugunsten von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie kann die Fläche der Dachbegrünung um die von den Solar-/ Photovoltaikanlagen samt Technik beanspruchten Flächen verringert werden.

A 8.4 Außenbeleuchtung
Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung in warmweißen Farben zulässig.

A 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:
GR / FR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung und der Stadtwerke

A 10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
Pflanzwand Begrünung der privaten Grundstücksflächen
Die als Pflanzzweig festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
Nachfolgende aufgeführte Festsetzungen zu Pflanzungen sind vorzunehmen (Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen):
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Im *Quartier F* sind mindestens 12 hochstämmige Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 18 cm) in folgender Anordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
• 7 Bäume im Bereich der Flächen für Stellplätze, als Baumreihe entlang der westlichen Quartiersgrenze
• 5 Bäume im Bereich der privaten Grünfläche
Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten: siehe Pflanzliste im Anhang.
Bäume zum Erhalt
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Bäume zum Erhalt" sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen 1. Änderung" werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Eschelen", in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.09.2016, wie nachfolgend geändert.

B 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

B 1.1 Dachgestaltung
Dachform
Zulässig sind Dachformen entsprechend Planeinschrieb.
Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer, wie Vordächer und Dachaufbauten.

B 1.2 Fassadengestaltung / Materialien
Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete auteile zulässig.

B 2 Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade oder als freistehender Werbepylon zulässig.
An der Gebäudefassade sind Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamtfläche von 8,00 m² je Betrieb und insgesamt 24,00 m² an allen Fassaden und nur im Bereich des Erdgeschosses, bis zu einer Höhe von maximal 742,75 m üNN, zulässig.
In *Quartier F* ist maximal ein freistehender Werbepylon bis zu 3,00 m Breite und 7,00m Höhe zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden, bewegten oder laufenden Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B 3 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

B 3.1 Müllbehälterstandorte
Private Müllbehälterstandorte zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind einzuhausen und / oder mit Hecken aus Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen.

B 3.2 Einfriedungen / Stützmauern
An öffentlichen Verkehrsflächen sind keine befestigten Einfriedungen und Stützmauern zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten sind befestigte Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m (inkl. Sockel) zulässig. Siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer A 4.2.

B 4 Außenantennen
§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Außenantennen sind nur auf Dachflächen der jeweils obersten Geschosse (Attikageschosse) zulässig. Pro Dachfläche ist maximal eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig.
Die Antennen sind als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

B 5 Stellplatzverpflichtung
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
Je Wohnung sind 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Ergeben sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

C 1 Archäologische Denkmalpflege
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kulturdenkmal gemäß §2DSchG eingeschätzt. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Im Vorfeld von Bodeneingriffen ist der Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Sollten sich archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

D HINWEISE

D 1 Bodenschutz
§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf derBaugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.
Das Merkblatt "Boden ein schützenswertes Gut" (LRA SBK, 2002) ist als Grundlage zu verwenden. Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszuheben.
Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden.
Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2m 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.
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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich (diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu).
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- 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 örtlichen 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 Umwelt, Wasser und Bodenschutz, mitzuteilen.
Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.
Im Planungsgebiet liegen keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen vor. In der Region ist aufgrund der Geologie jedoch mit geogen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.
Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

D 2 Geotechnik
Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Unterkeuper). Darunter folgen Gesteine des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D 3 Nutzung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

D 4 Versorgungsleitungen
§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Stabbreleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D 5 Freiflächengestaltungsplan
Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

D 6 Regenwassernutzung
Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.
Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen ist 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.

D 7 Grundwasserschutz
Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 15.11.1994 festgesetzten Zone III des Wasserschutzgebietes Keckquellen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.
Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasser-kanalisation 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 befürchten ist.
Flächenbelag im Wasserschutzgebiet
Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) sind zu beachten. Daher sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Keckquellen" für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Zufahrtswege etc. folgende Beläge zulässig:
Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben, wasserundurchlässige Beläge, DIBt-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralölhaltiger Niederschlagsabflüsse.
Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1- Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).
Das Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:
• Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
• Der Einbeisserung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breiflächige Versickerung über ein bewachsenen Oberboden gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) erfolgt.
• Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit asserdurchlässigen Belägen verboten sind.
Geothermie im Wasserschutzgebiet
Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes "Keckquellen" kann nicht genehmigt werden.

D 8 Nisthilfen
Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, an Neubauten Nisthilfen für Brutvögel wie z.B. Mauersegler anzubringen. Hierbei wird auf die Informationen unter der folgenden Internetseite verwiesen:
http://www.artenschutz-am-haus.de/

E PFLANZLISTE
Allgemeines
Für die Begrünung der privaten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet. Die Auflistungen von Arten sind nicht abschließend. Sie können um weitere Arten erweitert werden, sofern deren Eignung auf entsprechender fachlicher Einschätzung basiert (Freiraumplanung).
Herkunft der Gehölze
Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen und Sträuchern bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).
Mindestqualitäten
Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
• Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen: Hochstamm, Stammumfang mind.18-20 cm
• Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm oder Solitär mind. 3xv.
• Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Kinderspielplätze
Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist darauf zu achten, dass keine Gehölze gepflanzt werden, die Kindern gefährlich werden können, insbesondere giftige Gehölze (vgl. hierzu insbesondere das Merkblatt GUV-SI 8018).
Begrünung der Stellplätze
Für die Begrünung der Stellplätze sind ausschließlich Hochstämme geeignet. Aufgrund der speziellen Bedingungen im Stellplatzbereich und an Straßen sind auch Sorten der genannten Arten zulässig.
Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.
Die folgenden Arten sind geeignet (vgl. GALK Straßenbaumliste, Abfrage vom 26.02.2016):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columna	Baumhasel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Für die Begrünung oberirdischer Stellplätze, die durch ein Garagengeschoss unterbaut sind, sind Bäume der 2. Ordnung geeignet.
Es sind auch Sorten der genannten Arten zulässig:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus columna	Baumhasel
Crataegus lavallei 'Carriere'	Apfeldorn

Begrünung der unbebauten (privaten) Grundstücksflächen
Bäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa*	Schwarz-Erle*
Alnus incana *	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus*	Gewöhnliche Traubenkirsche*
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Über die o. g. Arten hinaus ist die Pflanzung von Obstbaum- Hochstämmen möglich. Bevorzugt sollten Lokal- und alte Kultursorten gepflanzt werden, darüber hinaus sind auch folgende Arten möglich:

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustr