

Bebauungsplan

Kurgebiet 'Nördlich Farnweg' mit
örtlichen Bauvorschriften
im Stadtbezirk Villingen

Textteil

Stand: 17.11.2022



Inhalt

Rechtsgrundlagen	4
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO) ...	4
1.1 Reines Wohngebiet (WR)	4
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)	5
2.1 Bezugspunkte für die Höhe von baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	5
2.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)	5
2.3 Berücksichtigung von untergeordneten Bauteilen bei der Höhe von baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)	5
2.4 Ausnahme von Tiefgaragen bei der Anrechnungspflicht zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	5
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauNVO)	5
3.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	5
3.2 Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	6
4. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	6
5. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	6
6.1 Wasserdurchlässige Beläge von Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Terrassenflächen	6
6.2 Begrünung von Garagen und Nebenanlagen	6
7. Pflanzgebot für standortgerechte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO	7
1. Dachform,-neigung und -aufbauten von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	7
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	7
3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)	7
3.1 Gestaltung der Freiflächen	7
3.2 Gestaltung von Standorten für Sammelmüllbehälter	7
3.3 Einfriedungen	7
4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	8
5. Kenntnissgabepflicht verfahrensfreier Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)	8
6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)	8
C. HINWEISE	8

1.	Artenschutz.....	8
1.1	Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung.....	8
1.2	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	8
1.3	Einhaltung der Vorschriften zum Besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	8
2.	Denkmalpflege / Archäologie	9
3.	Umgang mit Bodenmaterial	9
4.	Beseitigung und Umgang mit Abwasser bzw. Niederschlagswasser	10
5.	Grundwasserschutz	10
6.	Altlasten und Kampfmittel.....	10
7.	Geotechnik.....	11
8.	Pflanzliste und Hinweise für standortgerechte Gehölze	11

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist;
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Anlagen zur Kinderbetreuung gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO genannten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Bezugspunkte für die Höhe von baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als oberer Bezugspunkt gilt für die maximale Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut und für die maximale Firsthöhe (FH) die Oberkante des Firstes.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Straße orientierten Gebäudefassade. Bei zwei angrenzenden Straßen ist die Straße maßgeblich, zu der sich die Längsseite des Gebäudes orientiert.

2.2 Ausnahmsweise Überschreitung der Trauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um bis zu einem Meter in den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen werden.

2.3 Berücksichtigung von untergeordneten Bauteilen bei der Höhe von baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Technische Anlagen und Aufbauten (z. B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Treppenhausüberbauten für Dachausstiege, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen) dürfen die Firsthöhe um höchstens 1,5 m überschreiten.

2.4 Ausnahme von Tiefgaragen bei der Anrechnungspflicht zur Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 40 cm starken, durchwurzelnbaren Substratschicht überdeckt sind, nicht mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen (Carports) nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen die zu den Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen nicht überschreiten.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone sowie Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,25 m zugelassen werden.

4. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 1.000 m² nicht unterschreiten.

5. Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens sechs Wohneinheiten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

6.1 Wasserdurchlässige Beläge von Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Terrassenflächen

Zufahrten und Zuwege sowie oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von $\leq 0,4$ herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterterrassen). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung) sind unzulässig.

6.2 Begrünung von Garagen und Nebenanlagen

Dächer von Garagen (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Dachneigung bis 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten, wie PV-Anlagen. Tiefgaragen sind, mit Ausnahme von Wegen, Freisitzen, Notzufahrten und Hofflächen etc., mit einem Substrataufbau von mindestens 0,40 m zu bedecken und zu begrünen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Pflanzgebot für standortgerechte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mindestens II. Ordnung, Mindestqualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO

1. Dachform,-neigung und -aufbauten von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer (z. B. Vordächer oder Dachaufbauten).

Die Breite aller zur den Straßen orientierten Gauben und Dacheinschnitte darf höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist mindestens ein Meter Abstand zu halten.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an den von den Straßenverkehrsflächen einsehbaren Gebäudefassaden und bis zur Höhe des Schnittpunkts der Wand mit der Dachhaut zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 1 m nicht überschreiten.

Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung, fluoreszierende Farben sind unzulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Rasen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzlisten unter Hinweise).

Kies-, Schotter und ähnliche Materialschüttungen in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

3.2 Gestaltung von Standorten für Sammelmüllbehälter

Standorte von Sammelmüllbehältern zur dauernden Lagerung von Mülltonnen sind einzuhausen oder mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen an drei Seiten einzugrünen.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als lebende Einfriedungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (siehe Pflanzlisten unter Hinweise 8.).

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Wohngebäuden mit einer Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Bei Wohngebäuden mit zwei bis zu drei Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Für Wohngebäude ab vier Wohneinheiten sind mindestens 1,1 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

5. Kenntnisgabepflicht verfahrensfreier Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der Unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 1-4 der Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

C. HINWEISE

1. Artenschutz

1.1 Ausschlussfrist zur Gehölzbeseitigung

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei Erfordernis einer Außenbeleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig; mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung in den Morgenstunden erforderlich. Es darf keine permanente nächtliche Beleuchtung der Freiflächen erfolgen.

1.3 Einhaltung der Vorschriften zum Besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auf das Erfordernis der Einhaltung der Regelungen des Besonderen Artenschutz bei Durchführung konkreter Vorhaben wird hingewiesen.

Vor Beginn von Abrissarbeiten ist zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Begutachtung durch einen Fachkundigen für Artenschutz bei einem Ortstermin erforderlich. Im Falle von Vorkommen geschützter Arten ist das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Ein Gebäudeabriss darf nur außerhalb der Brutzeit des Haussperlings erfolgen (Oktober bis Februar). Für jeden festgestellten Brutplatz des Haussperlings ist ein Nistkasten an benachbarten Gebäuden anzubringen. Dies ist im Vorfeld der Abrissarbeiten durch einen qualifizierten Fachgutachter zu prüfen.

Da Vorkommen von Quartieren von Fledermausarten in Bestandsgebäuden nicht gänzlich auszuschließen ist, sind die einzelnen Gebäude durch einen qualifizierten Fledermausgutachter im Vorfeld zu prüfen. Fallen Quartiere auf Dauer weg (z.B. durch Abriss), sind zur Kompensation insbesondere Maßnahmen zur Optimierung gleichartiger Quartiere im Umfeld denkbar. Zur Minimierung der Auswirkungen ist eine differenzierte Zeitplanung des Ablaufs der einzelnen Abrissarbeiten erforderlich.

Auch bei Eingriffen in ältere Baumbestände sind diese auf mögliche Quartiere (Baumhöhlen, Aushöhlungen, Spaltenquartiere) zu prüfen.

Bei den geplanten Bebauungen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu geeigneten Zeiten unter frühzeitiger Beteiligung Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

2. Denkmalpflege / Archäologie

Vor baulichen Eingriffen oder einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Im jeweiligen Einzelfall ist dabei zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle Anbauten genehmigungsfähig sind.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. 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 Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets 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.

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.

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. 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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

4. Beseitigung und Umgang mit Abwasser bzw. Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer geleitet werden.

5. Grundwasserschutz

Die Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasser-haltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) und Kampfmittel-Einwirkungen (Bomben-bzw. Munitionsfunde, Stellungen etc.) sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Landratsamt, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks (ungegliedert) sowie im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Pflanzliste und Hinweise für standortgerechte Gehölze

Für die in Nr. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Laubbäume und die unter 3.1 der Bauvorschriften vorgeschriebenen Hecken werden nachfolgende Arten empfohlen.

Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus spec.	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus spec.	Birne in Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Sträucher

Liguster, Hainbuche, Hasel, Kreuzdorn, Weißdorn, Holunder, Mehlbeere, Hartriegel, Wildapfel