

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 1 (4-6) und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eschelen - Erweiterung Studentenwohnheim Schramberger Straße 28+30“ (§ 12 (3a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB, §§ 18 BauNVO)

- 1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN.
- 1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.4.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden.

1.5 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 17 - 20 BauNVO)

- 1.5.1 Die im WA1 festgesetzte Grundfläche (GR) sowie die im WA2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Die festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 1.5.3 Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Flächen von privaten Erschließungsstraßen mit anzurechnen.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende (a) Bauweise. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.8 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze (§ 12 BauNVO)

- 1.8.1 Oberirdische Garagen (GA) und Carports (CP) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in der dafür festgesetzten Zone (ST).
- 1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8.4 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8.5 Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradschuppen) sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.9.2 Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1.10.1 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen sowie Gebäudeabbruch

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden. Auch Gebäude oder –teile sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzubrechen.

1.10.2 Nisthilfen (CEF-Maßnahme)

Als Ausgleich für potenziell entfallende Brutplätze sind Nistkästen im Verhältnis 1:2 in räumlicher Nähe zum Plangebiet anzubringen. Es sind fünf Nisthilfen anzubringen, wobei auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare möglich sind.

Hinweise zum geeigneten Standort:

- Verwendung von artspezifischen Nistkästen für den Haussperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm
- Einzel- oder Mehrfachkästen (z.B. für drei Brutpaare) möglich
- Anbringungshöhe > 2 m
- Die Nisthilfen sind in räumlicher Nähe (ca. 50 m) zueinander anzubringen

Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern)

1.10.3 Insektenfreundliche Lampen

Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

1.10.4 Dacheindeckung / Außenbauteile

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Dächer, Dachgauben und sonstige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.10.5 Anteil versiegelter Flächen

Der Anteil versiegelter Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.

1.10.6 Wasserdurchlässige Beläge

Hof- und Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen) auszuführen.

1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1 Baumpflanzungen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

1.11.2 Begrünung der Stellplätze

Bei oberirdischen Kfz-Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung) mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

1.11.3 Begrünung öffentliche Grünflächen F1

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Flächen F1 (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung) ist mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

1.11.4 Begrünung private Grünflächen F2

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche F2 (private Grünfläche) ist in den Bereichen, die zur Regenrückhaltung vorgesehen sind, mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

In den Bereichen, die der Ortsrandeingrünung dienen, sind gemäß den Planeinträgen Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Nicht mit Bäumen gestaltete Bereiche sind im nördlichen Bereich des Plangebietes dicht mit Sträuchern zu bepflanzen, so dass nach Norden eine geschlossene Baum-Strauchhecke entsteht. Darüber hinaus verbleibende Flächen zur Ortsrandeingrünung sind locker mit Sträuchern zu gestalten oder einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzusäen. Die empfohlenen Gehölzarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.11.5 Durchführung von Baumschutzmaßnahmen

Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.12.1 Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt zu belasten.

1.12.2 Die Fläche R2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt-entwässerung, der Stadtwerke, der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger sowie des Studierendenwerks Freiburg zu belasten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind als Flachdach mit 0 - 5° Dachneigung herzustellen und entsprechend der Pflanzliste im Anhang extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.4 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m bezogen auf das Gelände nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind Heckenpflanzungen im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeflucht, bis zu einer Höhe von 1 m, bezogen auf das Gelände, zulässig.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen. Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zulässig.
- 2.2.3 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
- 2.2.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen etc.) müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5.3 Zeitpunkt der Begrünungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007

bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

In dem Planungsgebiet liegen keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen vor. In der Region ist aufgrund der Geologie jedoch mit geogen erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

3.3 Abfall

- 3.3.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 3.3.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.3.4 Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.3.5 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.

- 3.3.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
- 3.3.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.3.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt zu klären.
- 3.3.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.
- 3.3.10 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz

- 3.4.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Untergeordnet sind am nordwestlichen Rand des Plangebietes Gesteine des Trigonodusdolomits, am südöstlichen Rand des Plangebietes Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an der Oberfläche anstehend.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeits-

blatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei an der Oberfläche oder in geringer Tiefe anstehenden Karbonatgesteinen (Trigonodusdolomit) ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Keckquellen“. Neben der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind hier insoweit deshalb auch die Planziele 4.3.1 ff. LEP zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A142). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen“ nicht gestattet wird.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

3.7.1 Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

4 Anhang: Pflanzliste

Allgemeines Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die nachfolgend angeführten Gehölzarten geeignet.

Herkunft der Gehölze Für die Begrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Rückhaltebecken) sollten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5 (Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb), Teilgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) verwendet werden.

Mindestqualitäten Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

- Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen
Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
- Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke, privaten und öffentlichen Grünflächen
Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.
Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
- Sträucher für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke und privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80

Begrünung der Stellplätze / straßenbegleitende Bepflanzung Für die Begrünung der Stellplätze oder an Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.

Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ginko biloba	Ginko
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

- Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche

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
Pyrus communis	Wildbirne

• Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

• Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa div.	Bodendecker-Rose (diverse Sorten)
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Einfriedungen

Für Heckenpflanzungen im Bereich von Einfriedungen sind ausschließlich schnittverträgliche und Sträucher mit geringem Wuchs geeignet, da die Höhe der Einfriedung 0,8 bzw. 1 m, bezogen auf das Gelände, nicht überschreiten darf.

Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Vegetus'	Kletterspindel
Lonicera nitida 'Maigrün'	Immergrüne Strauch-Hecken- kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze (Fassaden / Mauern)

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Rosa sp.(kletternde Arten)	Kletterrose

Dachbegrünung

Die Dächer im Plangebiet sind als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis max. 5° festgesetzt. Die Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Schichtaufbaustärke muss dabei mind. 10 cm betragen.

Aufgrund der geringen Substratstärke sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Villingen-Schwenningen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 22.03.2019.