



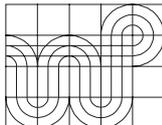
Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen
Ortsteil Ennahofen

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Schelmenegert“**

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

Stand 15.11.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
Nr. 1 Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3
BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

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

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die im Plan festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf den Schnittpunkt von Außenwand mit dem geplanten Gelände, ermittelt aus dem Mittelwert der Höhenlagen des geplanten Geländes an den Gebäudeeckpunkten.

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

- laut Planeintrag –



offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Mindestabstand von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 3,0 m betragen.

5 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

– laut Planeintrag –

Straßenverkehrsfläche und VBZ – verkehrsberuhigter Bereich

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

– laut Planeintrag –

6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen sind mindestens 1 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mindestens 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

8 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

– laut Planeintrag –

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung und Regenrückhaltung

Die öffentliche Grünfläche dient als Eingrünung des Wohngebiets zur Ortseinfahrt und als Fläche für eine Regenrückhaltefläche.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig. Bauliche Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

9 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

– laut Planeintrag –

Dem landwirtschaftlichen Betrieb dienende bauliche Anlagen sind zulässig; der Gehölzbestand ist im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erhalten.

10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

10.2 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, zu vermeiden, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

10.3 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks sind im Plangebiet zu versickern.

10.4 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für offene Stellplätze sowie deren unmittelbare Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

10.5 Maßnahmenfläche MF

Auf der mit MF gekennzeichneten Fläche sind extensiv gepflegte Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und in den Randbereichen Gehölzgruppen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziffer E) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

Bei der Anlage von Wiesenflächen ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Nr. 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

Bestehende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der MF-Fläche sind Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers zulässig. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln.

11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

– laut Planeintrag –

LR1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Allmendingen

LR2 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Allmendingen

12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (Ziffer E) umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und

bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

12.1 Einzelpflanzgebot Straßenbaum

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Laub-/Obstbäume gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort kann im Zuge der Ausführung der Erschließungsplanung abweichen.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

12.2 Pflanzgebote für Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m² auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

12.3 Flächiges Pflanzgebot Randeingrünung

Die Flächen mit der Festsetzung –Pfg- sind zu mindestens 75% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine durchgängige lockere Bepflanzung mit Gehölzen am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

B Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997.

2 Bestehende 0,4-kV-Kabelleitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende 0,4-kV-Kabelleitung zur Versorgung des Gebäudes 51 der Netze BW. Die Leitung wird durch Planeintrag nachrichtlich übernommen.

Sollten Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen an der Kabelleitung erforderlich werden, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze BW zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen. Ansprechpartner Herr Emhardt, Netze BW GmbH, Telefon: +497351 532511, mail: m.emhardt@netze-bw.de

3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot zur K 7333) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

– laut Planeintrag –

Zur K 7333 besteht ein Anbauverbot von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, können innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

C Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform, Dachneigung

- laut Planeintrag –

SD (Satteldach) – zulässig ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 25 ° bis 40 °. Je Gebäude ist für das Hauptdach nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Oberflächengestaltung von Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Zufahrten, Stauraum vor Garagen und Carports, Fußwege und befestigte Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern.

3.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzzäune und sonstige eingepflanzte Zäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen die Einfriedungen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m aufweisen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Der maximale Böschungswinkel innerhalb der Baugebietsfläche beträgt 1:2.

4 Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

6 Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 2,3 und 4 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 Äußere Gestaltung, Ziffer 2 Werbeanlagen und Ziffer 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D Hinweise

1 Artenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar. (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Sind obige Arbeiten außerhalb der zugelassenen Frist unvermeidbar, sind eine Erhebung am Eingriffsort sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Während der Bauzeit ist das südliche Flurstück 94 zum Baufeld hin mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Dieser ist im Frühjahr vor Beginn des Vorhabens vor Aktivitätsbeginn der Zauneidechse aufzustellen und muss regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit hin kontrolliert werden.

2 Denkmalschutz / Bodenfunde

Grundsätzlich wird auf die §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3 Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

4 Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Werden bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen oder Ähnliches) festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5 Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

6 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten Zone III durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengenbegrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen.

Geo-Daten können durch die LGRB-Informationssysteme (<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/>) bereitgestellt werden.

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser anzeigepflichtig und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das im Trennsystem abgeleitete Oberflächenwasser wird dem Retentionsbereich zugeleitet.

Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

8 Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-xKataster) abgerufen werden kann.

9 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

10 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten -Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke (aktuelle Fassung: 24.03.2020) zu beachten.

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

11 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrlflächen ist zu beachten.

E Artenverwendungsliste

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU >16 cm in 1 m Höhe.

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

sowie heimische Obstbäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Rankgewächse		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.