

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften  
zum  
Bebauungsplan  
„Schlossblick“ Ammerbuch**

Stand 03.06.2024



**Auftraggeber:** Gemeinde Ammerbuch  
Kirchstraße 6  
72119 Ammerbuch

**Auftragnehmer:** Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Klima- und Baumhainkonzepte  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0  
Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Projektleitung:  
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:  
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie

Proj. Nr. 2584A

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. SATZUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>2. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>7</b>
<b>3. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1. Baugesetzbuch (BauGB) .....	8
3.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	8
3.3. Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	8
3.4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) .....	8
3.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) .....	8
3.6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	8
3.7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) .....	8
3.8. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).....	8
<b>4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
4.1. Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2. Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2.1. Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 bis WA10) .....	9
4.2.2. Allgemeines Wohngebiet WA1-1 .....	9
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3.1. Grundflächenzahl.....	10
4.3.2. Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	10
4.3.3. Höhe baulicher Anlagen .....	10
4.4. Bauweise .....	11
4.5. Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.6. Flächen für Nebenanlagen.....	12
4.7. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze .....	13
4.8. Verkehrsflächen .....	13
4.9. Flächen für Versorgungsanlagen .....	13
4.10. Versorgungsleitungen .....	14
4.11. Behandlung von Niederschlagswasser .....	14
4.12. Öffentliche Grünflächen .....	15

4.13.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
4.14.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
4.15.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>21</b>
5.1.	Rechtsgrundlage .....	21
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	21
5.3.	Dachgestaltung .....	21
5.3.1.	Dachform und Dachneigung .....	21
5.3.2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	21
5.3.3.	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien .....	22
5.4.	Fassadengestaltung .....	22
5.5.	Werbeanlagen .....	22
5.6.	Außengestaltung .....	22
5.6.1.	Gestaltung unbebauter Flächen .....	22
5.6.2.	Einfriedungen und Sichtschutz .....	22
5.6.3.	Abfallbehälter .....	23
5.7.	Stellplatzverpflichtung .....	23
5.8.	Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke .....	23
5.8.1.	Böschungen .....	23
5.8.2.	Stützmauern .....	23
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>24</b>
6.1.	Altlasten .....	24
<b>7.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
7.1.	Archäologische Denkmalpflege .....	24
7.2.	Grundwasser .....	24
7.3.	Umgang mit dem Niederschlagswasser .....	25
7.4.	Bodenschutz .....	25
7.5.	Abfallbeseitigung .....	26
7.6.	Baumschutz .....	26
7.7.	Bundesnaturschutzgesetz .....	26
7.8.	Artenschutz am Haus .....	27
7.9.	Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag .....	27

7.10. Nachbarschutz .....	27
7.11. Höhenaufnahmen .....	27
7.12. Brandschutz.....	28
7.13. Energieversorgung.....	28
7.14. Nahwärmenetz.....	28
7.15. Telekommunikation.....	28
7.16. Unterstellmöglichkeiten für Abfall und Fahrräder .....	29
<b>8. ANHANG.....</b>	<b>30</b>
8.1. Pflanzlisten .....	30

## 1. SATZUNG

### **Satzung**

über den Bebauungsplan

### **„Schlossblick“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.09.2021 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ammerbuch den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Ammerbuch, den *15.07.2024*

*C. Halm*

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Christel Halm

## 2. VERFAHRENSVERMERKE

- |    |  |                               |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB   | 15.01.2024                    |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss   | 18.01.2024                    |
| 3. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 29.01.2024                    |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | 08.02.2024                    |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  | 09.02.2024<br>–<br>15.03.2024 |
| 7. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | 03.06.2024                    |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung   |                               |

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN

#### 3.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

#### 3.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 2176)

#### 3.3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### 3.4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

#### 3.5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2023 (GBl. S. 229)

#### 3.6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

#### 3.7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26)

#### 3.8. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Baden – Württemberg (LKreiWiG) vom 31.12.2020

## 4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Schlossblick“ ist die Planzeichnung vom 30.04.2021 maßgeblich.

### 4.2. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 i.V.m. BauNVO

#### 4.2.1. Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2 bis WA10)

§ 4 BauNVO

zulässig sind in den Wohnquartieren WA1, WA2 bis WA 10

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 BauNVO)

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind (§ 4 (3) BauNVO i.v.m. § 1 (6) BauNVO)

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungswesen

#### 4.2.2. Allgemeines Wohngebiet WA1-1

Zulässig sind in dem Wohnquartier WA1-1 im Erdgeschoss

§ 1 (7) und (9)  
 BauNVO

- Nebenanlagen wie Abstellflächen für Müllgefäße, Fahrräder

Zulässig sind in dem Wohnquartier WA1-1 im ersten Obergeschoss

- Wohnen
- Anlagen für soziale Zwecke

**4.3. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**4.3.1. Grundflächenzahl**

§ 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen, die in waserdurchlässiger Bauweise z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster hergestellt werden, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Tiefgaragen sind nicht auf die GRZ anzurechnen und dürfen diese bis zu einem Maximum von einer GRZ von 0,8 überschreiten.

**4.3.2. Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

§ 20 BauNVO

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen

In den Wohnquartieren WA3, WA6, WA7, WA9 und WA10 ist ein Staffelgeschoss das die Vorgaben von § 2 (6) Nr. 2 LBO einhält, zulässig. In den Wohnquartieren WA6 und WA7 ist die Positionierung des Staffelgeschosses auf den jeweiligen Baukörpern der Planzeichnung zu entnehmen.

Tiefgaragen sind nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

**4.3.3. Höhe baulicher Anlagen**

§ 9 (3) BauGB

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Wohnquartieren WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5, WA6 WA7 – WA10 ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gemäß Eintragung in der Planzeichnung (EFH).

In den WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA7, WA9 und WA10 sind Abweichungen bis maximal +/- 30 cm zulässig. Im WA8 ist eine Abweichung zur EFH von +/- 50 cm zulässig.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Pulldach, Satteldach) ist die Höhe der baulichen Anlagen die Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe wird an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe (GH). Diese ist definiert als der obere Abschluss der Außenwand (Abschluss Attika). Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (WA3, WA6, WA7, WA9 und WA10) ist die Gebäudehöhe der

obere Abschluss der Außenwand (Abschluss Attika) des Staffelgeschosses.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird jeweils gemessen von der zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 2 m überschreiten. Photovoltaik Anlagen sind nicht von dieser Festsetzung betroffen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Nebenanlagen, eingeschossigen Anbauten, Garagen und Carports beträgt zuzüglich des Aufbaus für Dachbegrünung 3,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes. Aufbauten zur Absturzsicherung und der Nutzung der Dachflächen als Dachterrasse dürfen die Maximalhöhe überschreiten.

#### 4.4. Bauweise

§ 22 BauNVO

Es ist die offene (o) bzw. die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planzeichnung

Im Wohnquartier WA1 die offene Bauweise (o)

Im Wohnquartier WA2 die abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise jedoch als Grenzbebauung gemäß Darstellung in der Planzeichnung

Im Wohnquartier WA3 die offene Bauweise (o)

Im Wohnquartier WA4 die offene Bauweise (o) zulässig sind nur Hausgruppen

Im Wohnquartier WA5 die abweichende Bauweise (a) - Hauptbaukörper sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig

Im Wohnquartier WA6 die offene Bauweise (o)

Im Wohnquartier WA7 die offene Bauweise (o)

Im Wohnquartier WA8 die offene Bauweise (o) – Hauptbaukörper sind auf der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der sonstigen Festsetzungen zulässig.

Im Wohnquartier WA9 die offene Bauweise (o)

Im Wohnquartier WA10 die offene Bauweise (o)

In den Wohnquartieren WA2, WA3, und WA5 sind gemäß Planzeichnung Firstlinien festgesetzt.

#### 4.5. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
§ 23 (2) Nr.3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Im Wohnquartier WA 9 kann ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) die nördliche Baugrenze um einen Meter nach Norden verschoben werden, wenn auf dem Grundstück weniger als vier Wohneinheiten verwirklicht werden. Aufgrund der dann reduzierten Anzahl notwendiger Stellplätze muss die in der Planzeichnung dargestellte "Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen" mit der Zweckbestimmung "STP/CP/M+R" nicht ausgeschöpft werden, so dass das Baufenster geringfügig vergrößert werden kann.

Balkone mit einer maximalen Länge von 4 m und einer maximalen Breite von 1,5 m, sowie Terrassen können ausnahmsweise von der Unteren Baurechtsbehörde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt werden.

Terrassen können bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleiben, wenn sie in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4.3.1.

#### 4.6. Flächen für Nebenanlagen

§ 14 (1) Nr. 1  
BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den WA2 – WA5 und WA7, nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „M+R“, und „CP“ zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im WA6 nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafo/M+R/Pellet“, zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im WA6 nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafo/M+R/Pellet“, zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den WA8, WA1-1, sowie WA2-1 und WA5-1 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den WA1, WA9 und WA10 innerhalb der dargestellten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „TG/M+R“, und „STP/CP/M+R“ zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (wie Gartengerätehäuschen) sind auf den nicht Überbaubaren Flächen zulässig.

**4.7. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und überdachte Stellplätze**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Tiefgaragen (TG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Umgrenzung von Fläche für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „TG“ und „TG/M+R“ zulässig.

§ 12 BauNVO

Carports (CP) sind nur innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „CP“ zulässig.

In WA8 sind Carports (CP) auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze (STP) sind im WA7 nur innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „STP“ zulässig.

Carports oder Stellplätze (CP/STP) sind in den WA9 nur innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „STP/CP/M+R“ zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports = CP) sind Stellplätze, die mindestens straßenseitig offen sind. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ mit der Zweckbestimmung „CP“ zulässig.

**4.8. Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Private Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich (V)
- Öffentliche Stellplätze (P)
- Fußweg

*Hinweis:* Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht abschließend. Sie wird im Rahmen der Straßenplanung weiter differenziert.

**4.9. Flächen für Versorgungsanlagen**

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo/M+R/Pellet“ ist eine Trafostation zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafo/M+R/Pellet“ ist ein unterirdisches Pelletlager zulässig.

Innerhalb des Baufensters des WA 6 ist im Kellergeschoss des geplanten Gebäudes eine gemeinsame Heizzentrale für das Quartier mit einem Pelletkessel, einer Gastherme, sowie einem Pufferspeicher umzusetzen.

#### 4.10. Versorgungsleitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im Bereich der neuen Erschließungsstraßen sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

#### 4.11. Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14 und 16  
BauGB

##### Zisternen

In den Wohnquartieren WA2, WA3, WA4, WA5, und WA8 ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens  $3 \text{ m}^3$  pro  $100 \text{ m}^2$  undurchlässige/abflusswirksamer Dachfläche herzustellen. Dies entspricht 30 Liter pro  $\text{m}^2$ .

##### Hinweis Beispielrechnung:

*Bei einer  $150 \text{ m}^2$  intensiv begrünter Dachfläche, ist ein Abflussbeiwert von 0,3 anzusetzen. Dies entspricht einer undurchlässigen/abflusswirksamen Dachfläche von  $45 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2 \times 0,3$ . Somit muss eine Zisterne mit einem Volumen von  $1,35 \text{ m}^3 = 3 \text{ m}^3 / 100 \times 45 \text{ m}^2$  hergestellt werden.*

Davon ist mindestens die Hälfte als Retentionsvolumen mit einer Zwangsentleerung und einem Drosselabfluss von 0,5 Liter bezogen auf  $100 \text{ m}^2$  undurchlässige/abflusswirksamer Dachfläche pro Sekunde herzustellen. Die andere Hälfte dient als Brauchwasservolumen zur Bewässerung etc.

In den Wohnquartieren, WA1, WA6, WA7, WA9, WA10 ist pro  $100 \text{ m}^2$  undurchlässige/abflusswirksamer Dachfläche ein Retentionsvolumen mit einem Drosselabfluss von 0,26 Liter pro Sekunde bezogen auf  $100 \text{ m}^2$  undurchlässige/abflusswirksamer Dachfläche herzustellen. Dies entspricht einer Einleitbeschränkung von 26 Liter pro Sekunde pro Hektar in den Regenwasserkanal.

Die undurchlässige/abflusswirksamer Dachfläche sind gemäß Abflussbeiwert nach DIN 1986/100 zu ermitteln.

Der Notüberlauf der Zisternen ist an den öffentlichen Regenwassersammler anzuschließen.

Als Bezugsrahmen für die Festsetzungen dient das 5-jährig, zehnmündige Regenereignis (261,7 Liter pro Sekunde pro Hektar nach

Kostra DWD). Dadurch soll ansatzweise ein Abflussbeiwert von 0,1 für die gesamten Dachflächen erreicht werden.

#### Zentraler Regenrückhalt

Das überschüssige anfallende Regenwasser (ausgenommen der Verkehrsflächen) aus dem gesamten Gebiet ist einem Zentralen Rückhalt auf einer öffentlichen Fläche innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches zuzuführen. Der zentrale Rückhalt, kann zur Bewässerung des Friedhofs von öffentlichen Grünflächen, sowie Pflanzbeeten dienen.

### **4.12. Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind nur solche untergeordneten baulichen Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

### **4.13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### Befestigung von Grundstücksflächen

Die Befestigung der Grundstücksflächen ist wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge).

#### Dächer

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre sind nur zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

#### Beleuchtung

Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, zu verwenden. Die Lampen müssen einen möglichst geringen Blauanteil aufweisen und der spektrale G-Index muss dabei mindestens bei 2.0 liegen. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren, die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringerer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein.

#### Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten

**4.14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die mit „GF1“ bezeichnete Fläche gemäß Planzeichnung wird ein Gehrecht mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Befahren des Weges mit Fahrzeugen, die nicht unter die Kategorie Fahrrad fallen ist nicht zulässig.

Für die mit „GF2“ bezeichnete Fläche gemäß Planzeichnung wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des Wohnquartiers „WA3“ festgesetzt.

Für die mit „GF3“ bezeichnete Fläche gemäß Planzeichnung wird ein Geh und - Fahrrecht zugunsten der Bewohner des WA10 festgesetzt.

Für die mit „GF4“ bezeichnete Fläche gemäß Planzeichnung im WA6 wird ein Geh und Fahrrecht zugunsten des Betreibers der Trafostation festgesetzt.

Für die mit „GFL5“ bezeichnete Fläche gemäß Planzeichnung im WA6 ist ein Geh- Fahr -und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Heizzentrale festgesetzt.

Für die mit „GFL 6“ bezeichnete Fläche gemäß Planzeichnung, ist ein Geh, - Fahr – und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

**4.15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**B1 Straßenbäume auf öffentlichen Flächen

Entlang der Heinrich-Zeller-Straße, sowie entlang der Ringstraße Im Schlossblick und des öffentlichen Fußweges sind gemäß Eintrag B1 in der Planzeichnung Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind vier weitere Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Dabei gelten folgenden Pflanzlisten Hochstamm mit Ballen (HmB)...

Pflanzliste A1 – „öffentliche Platzbäume/Spielplatzbäume“

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<i>Acer platanoidis</i>	Spitzahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

**Pflanzliste A2 – „öffentliche Straßenbäume“**

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können um bis zu 1,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

**B2 Begrünung Baugrundstücke**
***Baumpflanzungen entlang öffentlicher Straßen auf privaten Grundstücken***

Entlang der Ringstraße Im Schlossblick, sowie entlang des Tannenwegs sind gemäß Eintragung B2 in der Planzeichnung klein bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Dabei gelten folgende Pflanzlisten

Pflanzlisten mit Pflanzqualität – Hochstamm mit Ballen (HmB)...

**Pflanzliste B – „Private Straßen und Grundstücksbäume“**

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Malus domestica, Hochstamm</i>	Apfel
<i>Prunus domestica, Hochstamm</i>	Pflaume
<i>Prunus padus subsp. Padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus communis, Hochstamm</i>	Birne
<i>Quercus robur ‚Fastigiata‘</i>	Stiel-Eiche (Säulenform)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte können um bis zu 1,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

***Sonstige Baumpflanzung auf privaten Baugrundstücken***

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein kleinkroniger oder mittelkroniger Baum zu pflanzen (Hochstamm mit Ballen - HmB) 14-16).

Dabei gilt die folgende Pflanzliste als Empfehlung im Anhang  
 Pflanzliste B – „Private Straßen – und Grundstücksbäume“

Wenn auf einem Grundstück gemäß Eintragung des Pflanzgebots B2 in der Planzeichnung bereits ein Baum gepflanzt wurde, muss kein weiterer Baum auf dem Grundstück gepflanzt werden.

#### *Heckenpflanzungen*

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „P1“ sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei gilt die folgende Pflanzliste

Pflanzliste C – „Gehölze/Hecken“

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Eine einmalige Unterbrechung der Heckenpflanzung pro Baugrundstück für einen Gartenzugang mit einer Breite von max. 2,00 m ist zulässig.

Innerhalb der Umgrenzung mit der Zweckbestimmung „P1“ sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

#### *Vogelschutzhecken*

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung“ mit der Bezeichnung „M7“ sind gemäß Maßnahme M7 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Vogelschutzhecken zweireihig in einem Meter Pflanzabstand anzulegen. Die Hecken sind zu 50 % mit dornigen Arten anzupflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.

Dabei gilt die folgende Pflanzliste gemäß Anhang

Pflanzliste D – „Vogelschutzhecken“ siehe Anhang

#### *Sonstige Bepflanzungen*

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „P2“ sind gebietsheimische Blüten, Kräuter und Gräser anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Saatgutmischungen, die an die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen angepasst sind von regionalzertifizierten Saatgutherstellern zu beziehen.

Innerhalb der Umgrenzung mit der Zweckbestimmung „P2“ sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

#### Dachbegrünung

Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern bis zu 10° sowie Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „M+R“ (Müll und Rad) sind ausschließlich mit gebietsheimischem Saatgut begrünzte Dächer (Substratschicht mindestens 15 cm) zulässig. Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „CP“ (Carport) sind zu 50% zu begrünen Dächer (Substratschicht mindestens 15 cm). Dabei gilt:

- in den Wohnquartieren sind mindestens  $\frac{3}{4}$  der Dachflächen zu begrünen.
- in Wohnquartieren WA1 ist in das begrünzte Dach eine „Mehlschwalbenpfütze“ gemäß Ausgleichsmaßnahme A2 des Umweltreports anzulegen

Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheinfassungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig – siehe Ziffer 4.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### Begrünung der Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 0,50 m betragen, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 0,80 m.

#### Für alle Pflanzungen gilt:

Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrost geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen. Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

Bei Abgang oder bei Fällung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen ist als Ersatz eine vergleichbare Bepflanzung (gemäß der jeweiligen Pflanzliste) durch den Bauherren nachzupflanzen.

Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende gebietsheimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzlisten gemäß Ziffer 4.15 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 5.1. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

### 5.2. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Schlossblick“ ist die Planzeichnung vom 30.04.2021 maßgeblich.

### 5.3. Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1  
LBO

#### 5.3.1. Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.

Zulässig sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) und Satteldächer (SD).

- Flachdach (FD)  
Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 3°.
- Pultdach (PD)  
Als Pultdach gelten einhäufig geneigte Dächer; zulässig ist eine Dachneigung von 10°.  
  
Für die Pultdächer in den Wohnquartieren WA2, WA3 und WA5 wird eine Firstlinie gemäß Planzeichnung festgesetzt
- Satteldach (SD)  
  
Als Satteldach gelten zweihäufig geneigte Dächer; zulässig ist eine Dachneigung von maximal 37°

Zur Dachbegrünung – siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4.15.

#### 5.3.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

In den Wohnquartieren WA1 – WA7 und WA10 sind Dachaufbauten und Dachgauben nicht zulässig.

Im Wohnquartier WA8 und WA9 sind bei Satteldächern Dachaufbauten in Form von Schlepp- oder Giebelgauben ab einer Dach-

neigung von 30 Grad zulässig. Die Summe der Gesamtbreiten aller Gauben darf je Dachseite 30 % der Länge der Dachseite nicht überschreiten. Der First der Dachgauben darf den Hauptfirst nicht überragen. Der Abstand der Dachgauben muss mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.

Negativgauben sind in allen Wohnquartieren nicht zulässig.

### 5.3.3. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen der WA1 – WA10 sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Photovoltaik) zulässig. Die Anlagen müssen aufgeständert werden. Die maximale Höhe der Aufständering darf 0,8 m ab der Dachhaut nicht überschreiten.

## 5.4. Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1  
LBO

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

*Empfehlung:* Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 4,00 m sollten mit geeigneten Kletterpflanzen begrünt werden. Empfohlen wird eine Kletterpflanze je 2,00 m Wandlänge. Geeignete Kletterpflanzen sind z.B.

Pflanzliste F – „Fassadenbegrünung“ als Empfehlung im Anhang

## 5.5. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2  
LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in unbeleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

## 5.6. Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 3  
LBO

### 5.6.1. Gestaltung unbebauter Flächen

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Schottergärten sind unzulässig.

Siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffern 4.12, 4.15 und 4.16.

### 5.6.2. Einfriedungen und Sichtschutz

#### Hecken

Hecken müssen entlang der Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 0,25 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Dabei sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit der Bezeichnung „P1“ nur Hecken zulässig (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 4.15) in den übrigen Bereichen sind auch begrünte Zäune zulässig.

Siehe auch Regelungen zu Stützmauern - Örtliche Bauvorschriften Ziffer 5.8.2

#### Sichtschutz

Sichtschutzwände sind nur im direkten Anschluss an Terrassen bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

#### **5.6.3. Abfallbehälter**

Mülltonnenstandplätze und Lagerplätze für Abfall sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten und zu begrünen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

#### **5.7. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 (2) LBO

Für Wohnungen im Geschosswohnungsbau (WA6, WA7, WA9, WA10) sind 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

Für Gebäude mit einer Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für Gebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

#### **5.8. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke**

§ 74 (3) Nr. 1  
LBO

##### **5.8.1. Böschungen**

Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von maximal 1:2 oder flacher anzulegen.

Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße und des Nachbargrundstücks oder des anschließenden Geländes der öffentlichen Grünfläche anzupassen.

##### **5.8.2. Stützmauern**

#### Maximal zulässige Höhe

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m gemessen von jeweiligen Straßenniveau zulässig.

Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,10 m zulässig.

Stützmauern sind bevorzugt aus Natursteinmaterialien aus der Region wie Sandstein, Muschelkalk, harter Jurakalk herzustellen.

Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind jeweils abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

Siehe auch Regelungen zu Einfriedungen - Örtliche Bauvorschriften Ziffer 5.6.2

## 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 6.1. Altlasten

§ 9 (5) Nr. 3  
BauGB

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Tübingen - Umweltschutzamt anzuzeigen.

## 7. HINWEISE

### 7.1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### 7.2. Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich

beim Landratsamt Tübingen– Amt für Wasser- und Bodenschutz  
– anzuzeigen

### **7.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Das in den dezentralen Zisternen gespeicherte Wasser soll für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Bei beabsichtigter Verwendung des Regenwassers darüber hinaus wird den Bauherren unbedingt empfohlen, sich durch das Gesundheitsamt im Landratsamt Tübingen eingehend beraten zu lassen. Bei der Nutzung des Regenwassers im Haushalt sind die Bestimmungen der DIN 1988 Teil 4 zum Schutz des Trinkwassers unbedingt zu beachten.

### **7.4. Bodenschutz**

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen

Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen. Siehe dazu auch § 3 (3) Landeskreislaufwirtschaftsgesetz.

Es sollte möglichst wenig Erdaushubüberschuss anfallen, der Überschuss soll im Plangebiet wiederverwertet werden.

Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen

### **7.5. Abfallbeseitigung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Für belastete Erdaushubmassen müssen entsprechend des Landeskreislaufwirtschaftsgesetz § 3 (3) Entsorgungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

### **7.6. Baumschutz**

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

### **7.7. Bundesnaturschutzgesetz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen durch die Planung Habitate für Fledermäuse und Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, und um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 –

3 BNatschG zu vermeiden, sind die artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Planstatt Senner) vom 12.10.2020 umzusetzen.

#### **7.8. Artenschutz am Haus**

Unter Verweis auf das Programm „Artenschutz am Haus“ (<http://www.artenschutz-am-haus.de>), wird gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Minimierungsmaßnahme M9 empfohlen.

#### **7.9. Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird gemäß des Fachbeitrags Artenschutz an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 4 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen empfohlen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, transluzente, matierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht unzulässig.

Die Umsetzung der in empfohlenen Maßnahmen M 4 aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird dringend empfohlen, um artenschutzrechtliche Konflikte durch Vogel- und Fledermausschlag und kostenträchtige Nachbesserungen zu vermeiden.

#### **7.10. Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

#### **7.11. Höhenaufnahmen**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an

die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

### **7.12. Brandschutz**

Es wird auf die Einhaltung folgender Brandschutzvorschriften hingewiesen:

- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Ober Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 LBO und § 2 (1-4) LBOAVO.
- DVGW-Arbeitsblatt W 405, in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (Ind-BauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Zusätzlich wird die Installation von Überflurhydranten ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

### **7.13. Energieversorgung**

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung sollten Bauinteressenten sich möglichst frühzeitig mit der zuständigen Energie- und Wasserversorgern in Verbindung setzen.

### **7.14. Nahwärmenetz**

Die Gemeinde Ammerbuch plant die Umsetzung eines Nahwärmenetzes, das auch für das Gebiet am Schlossblick genutzt werden soll. Auf Grundlage von § 11 Abs. 1 und 2 GemO, beabsichtigt die Gemeinde einen Nutzungs – und Anschlusszwang an das geplante Nahwärmenetz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossblick“ als Satzung zu beschließen.

### **7.15. Telekommunikation**

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Entwicklungsgebiet verändert werden müssen oder nicht mehr zur Verfügung stehen, ist mit den dadurch entstehenden Kosten gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 5 i.V. m. § 150 Abs. 1 BauGB zu verfahren. Zur Berücksichtigung der Belange der Telekommunikation ist ein Bauzeitplan zu erstellen und mit den Eigentümern der Telekommunikationslinien mindestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen.

### **7.16. Unterstellmöglichkeiten für Abfall und Fahrräder**

Nach Möglichkeit sollten Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter und Fahrräder für Mehrfamilienhäuser diebstahlsicher und abschließbar sein.

## 8. ANHANG

### 8.1. Pflanzlisten

#### Pflanzliste B – „Bäume private Baugrundstücke“

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<i>Malus domestica, Hochstamm</i>	Apfel
<i>Pyrus communis, Hochstamm</i>	Birne
<i>Prunus domestica, Hochstamm</i>	Pflaume
<i>Prunus Padus, Hochstamm</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche

#### Pflanzliste D Vogelschutzhecken

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste F – „Fassadenbegrünung“

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Gemeines Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Vitis vinifera subsp. silvestris</i>	Wilde Rebe, Wilder Echter Wein
-	standortheimische Kletterrosen
-	Spalierobst