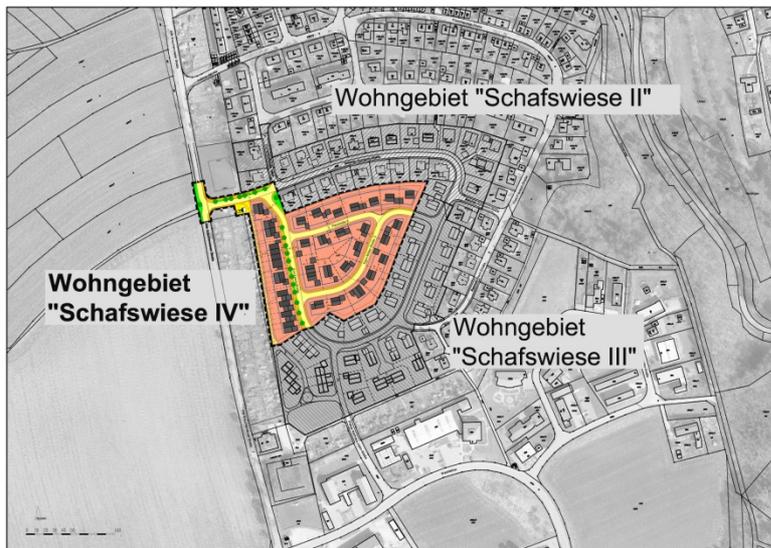


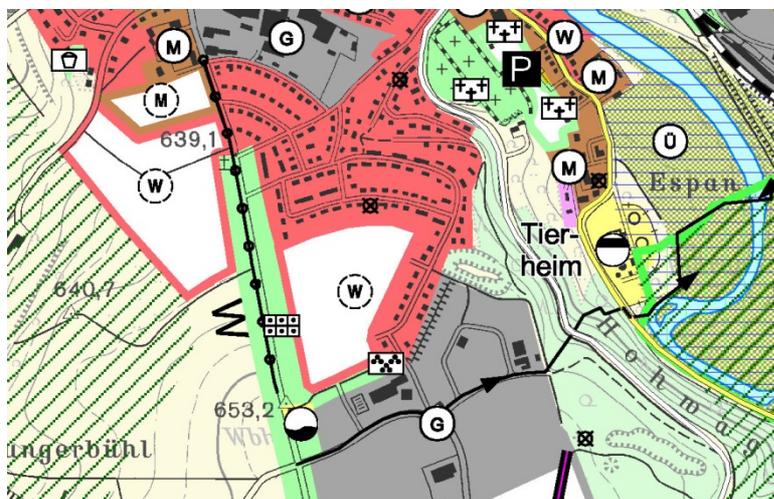
Bebauungsplan „Schafswiese IV“, Sigmaringen (01-186)

Textteil

- I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO
- IV. Hinweise



Lageplan



FNP (2005, Teilbereich)

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Schafswiese IV“, Gemarkung Sigmaringen

1. Grund für die Aufstellung

Der in Sigmaringen bestehende Bedarf an Wohnbauland zeigt sich an den bereits erschlossenen, komplett verkauften und fast vollständig bebauten Grundstücken des Wohngebiets „Schafswiese II“ sowie den ebenfalls zum großen Teil in Anspruch genommenen Flächen des Ende 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Schafswiese III“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafswiese IV“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des letzten Bauabschnittes für die ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung mit 30 bis 35 Wohnhäusern in diesem Plangebiet geschaffen werden, um der Nachfrage zu entsprechen und das städtebauliche Planungskonzept von 2007 vollständig umzusetzen.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafswiese IV“ liegt mit rund 2,5 ha am südlichen Rand des Siedlungsbereichs von Sigmaringen auf einer leicht nach Norden fallenden landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Norden, Osten und Süden grenzt es an das bereits bestehende/entstehende Wohngebiet „Schafswiese I, II, III“, im Westen an ein bestehendes Kleingartengebiet entlang der Alten Krauchenwieser Straße, von der aus westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen folgen.

Der genaue Geltungsbereich ist im Plan „01-186“ zeichnerisch festgelegt.

3. Geltendes Recht

Das unbebaute Gesamtgrundstück war bisher planungsrechtlich als Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan (FNP, 2005) des Verwaltungsverbandes Sigmaringen ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, dem die geplante Entwicklung als allgemeines Wohngebiet in der verbindlichen Bauleitplanung entspricht.

4. Planungskonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept „Schafswiese“ von 2007 sowie die bereits dazu in Kraft getretenen Bebauungspläne sind die Basis für den Entwurf des Bebauungsplans „Schafswiese IV“.

Im geplanten Wohngebiet werden die Verkehrswege zu einem Netz geschlossen, das die ein- bis zweigeschossige Bebauung erschließt. Der insgesamt homogene Charakter wird untergliedert in die westliche Reihe entlang der Kleingärten (WA 3) mit kompakteren zwingend zweigeschossigen und maximal 9,50 m hohen Haustypen; die nördliche Reihe (WA 1), die den angrenzenden eingeschossigen Einzelhaustyp der Melchior-Schramm-Straße mit maximal 7,80 m Gebäudehöhe fortsetzt (max. Gebäudehöhe bei Flach-/Pulldach 6,00 m); sowie das übrige Gebiet (WA 2), wo Gebäude zugelassen werden, die sich in Größe und Typ zwischen den zwei zuvor genannten Klassifizierungen einordnen und dem angrenzenden Bebauungsplan „Schafswiese III“ entsprechen.

5. Verkehrserschließung

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte umfassende Planungskonzept für das gesamte Baugebiet „Schafswiese“ aus dem Jahre 2007 mit den darin vorgesehenen Erschließungsstraßen und Fußwegen wird grundsätzlich weitverfolgt, jedoch werden an zwei Stellen Änderungen geplant.

Die Erni-Faisst-Straße wird als Ringstraße mit 5,50 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Gehweg von 1,50 m Breite bzw. 2,00 m plus 2,00 m breitem Grünstreifen mit Baumreihe geschlossen und bindet als Haupterschließungsstraße über die Melchior-Schramm-Straße an die Alte Krauchenwieser Straße an.

Diese Anschlussituation weicht vom ursprünglichen Konzept ab, indem die vorher mit großen Radien verkehrsorientierte S-linienförmige Straßenführung jetzt „winkliger“ Abbiegesituationen schafft,

- um regelmäßiger, rationalere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen. Dies betrifft auch die nördlich der Anschlussstelle liegende Grünanlage mit Bolzplatz, die bei der geänderten Verkehrsführung erhalten bleiben kann;
- um durch die „winkliger“ Verkehrslinienführung mit verminderter Kfz-Geschwindigkeit dem Charakter des Wohngebiets zu entsprechen;
- und um letztlich die Alte Krauchenwieser Straße als prägende Achse beizubehalten, von der die Melchior-Schramm-Straße wie auch die anderen Seitenstraßen nördlich des Plangebiets abbiegt.

Die Egon-Müller-Straße ist mit 5,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite als Nebenstraße des Wohngebietes vorgesehen.

Die zuerst als Stichstraße mit Wendepunkt konzipierte Planstraße E wird mit Anschluss an die Erni-Faisst-Straße fortgesetzt, um für alle Verkehrsteilnehmer eine Durchgängigkeit anzubieten und dennoch mit 5,50 m Breite ohne separate Gehwege den Charakter der Wohnstraße zu haben.

Die Fortsetzung der Planstraße D als 3,00 m breiter „Gartenweg“ bildet eine fußläufige Verbindung zur Melchior-Schramm-Straße und dient zur Freihaltung der bestehenden Leitungstrasse. Er erschließt die bestehenden Kleingärten von der Ostseite sowie die Rückseiten der Grundstücke des WA 3, um im Fall von Reihen- oder Kettenhausbebauung deren Gärten mit Fahrzeugen erreichbar zu halten.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gesichert. Das Schmutzwasser wird insgesamt über die Kläranlage in Sigmaringen der Donau zugeführt. Um dem natürlichen Gefälle des Gebiets zu entsprechen, wird der östliche Bereich über das bisherige Abwassersystem mit dem Mischkanal entlang der Erni-Faisst-Straße Richtung Osten entwässert, das Schmutzwasser des westlichen Bereichs wird über den Kanal der Eichendorffstraße sowie das Niederschlagswasser dieses Teilbereichs über ein Rückhaltebecken Richtung Westen zur Donau abgeleitet.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Grunderwerb ist erforderlich. Die Fläche wird vom Fürstenhaus erworben. Der Optionsvertrag wurde bereits mit der Realisierung des ersten Abschnittes geschlossen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit diesem Bebauungsplan wird das Wohngebiet Schafswiese vervollständigt, so dass heutige Randlagen in einen Bebauungszusammenhang gestellt werden. Die Alte Krauchenwieser Straße dient dem Gebiet als Sammelstraße und Hauptverbindung zum Stadtkern von Sigmaringen. Dass die im Bestand landwirtschaftlich genutzte „Restfläche“ in Bauland umgewandelt wird, rechtfertigt sich mit dem Bedarf an Baugrundstücken und der gleichzeitigen Strategie, innerstädtische Flächen für Bebauung zu finden und nutzbar zu machen, so dass die Neuausweisung von Bauflächen auf ein vernünftiges Maß reduziert werden kann.

9. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die durch den Bebauungsplan verbundenen und zu erwartenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht ermittelt, bewertet sowie als Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung dargestellt.

Das Landschaftsplanungsbüro „365° freiraum + umwelt“ (Überlingen) erstellt den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dokumentiert die artenschutzfachliche Untersuchung zum Plangebiet.

Der Bericht liegt in der Fassung vom 07.02.2017 vor und ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schafswiese IV“ 01-186, Gemarkung Sigmaringen

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

s. Planeinschrieb

Allgemeine Wohngebiete – WA 1, WA 2, WA 3 gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3. bis 5. BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, also auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

2.1 Die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)

s. Planeinschrieb

Bei einem Reihenhauses in WA 3 mit einer Grundstücksfläche kleiner als 200 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig, um gebräuchliche Hausgrundrisse zu ermöglichen.

2.2 Die Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO)

s. Planeinschrieb

Bei einem Reihenhauses in WA 3 mit einer Grundstücksfläche kleiner als 200 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Geschoßflächenzahl von 0,8 zulässig, um bei voller Ausnutzung der GRZ zwei flächengleiche Vollgeschosse zu ermöglichen.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse – Z (§ 18 BauNVO i.V.m. §2 Abs. 6 LBO)

s. Planeinschrieb.

Bei einem Kettenhaus als abweichende Bauweise in WA 3 gilt die zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit (II) nur für den nördlichen Teil des Gebäudes (Hauptgebäude), der südliche Teil des Gebäudes (Nebengebäude/Garage) ist höchstens eingeschossig (I) zulässig, so dass eine gegliederte Höhenabwicklung entsteht.

2.4 Die Gebäudehöhe – GH (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1. LBO)

s. Planeinschrieb

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Überschreitungen der GH können für die Aufständigung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Flachdächern ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB bis max. +1,00 m Höhe zugelassen werden.

Die EFH ist im Plan für jedes Hauptgebäude des WA 1 und WA 2 als Höchstwert in Meter ü.NN festgesetzt. Im Bereich WA 3 ist die jeweilige höchstzulässige EFH aus der Höhe des öffentlichen Gehweges in der Mitte der Grundstücksgrenze zuzüglich 0,30 m zu berechnen.

Beim Eckgrundstück gilt die Seite, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

Von der EFH können aufgrund der konkreten Lage des Gebäudes im Gelände und einer daraus resultierenden zweckwidrigen Höhenlage Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB bis zu +0,5 m

zugelassen werden. Der Nachweis über die Höhenlage ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO darzustellen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise

s. Planeinschrieb

WA 1: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

WA 2: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte ist die einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem entsprechenden Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

WA 3: Die offene Bauweise ist zulässig. Reihenhäuser oder Kettenhäuser als abweichende Bauweise entsprechen dem Konzept und sind als beidseitige Grenzbebauung zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den Nachbargrundstücken ebenfalls an die Grenze gebaut wird. Einzel- und Doppelhäuser sind in WA 3 ebenso zulässig. Für ein Doppelhaus gilt die gleiche Bedingung zur Grenzbebauung wie für Doppelhäuser des WA 2.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

s. Planeintrag

Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen straßenseitig einen Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen

s. Planeintrag

WA 1: Die Längsachse der Hauptgebäude liegt parallel zur Straße, so dass Gebäude mit Satteldach traufständig ausgerichtet sind.

WA 2 und 3: Die Stellung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zu den Straßenachsen.

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

s. Planeintrag

Die eingezeichneten Flurstücksgrenzen haben keine Verbindlichkeit, sie zeigen eine mögliche und beabsichtigte Ausnutzung des Baugebiets. Die durchschnittliche Größe in WA 1 und WA 2 liegt bei 600 m² pro Baugrundstück, in WA 3 kann sie zwischen 170 m² und 700 m² variieren.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6. BauGB)

Bei allen Haustypen werden maximal zwei Wohneinheiten (WE) pro Hauseinheit zugelassen.

s. Planeinschrieb

6. **Sichtflächen - freizuhalten von Sichthindernissen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, entsprechend RAST 2006 6.3.9.3 Anfahrsicht)

s. Planeintrag

Diese Sichtfelder müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie die Sicht nicht verdecken.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

s. Planeintrag

Die Lage der Einfahrten zum WA 3, die den Grünstreifen queren kann abweichend vom Plan entsprechend der konkreten Grundstücksteilung arrangiert werden. Je Hauseinheit ist eine höchstens 5 m breite Zufahrt zulässig.

8. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation der Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan ermöglicht werden, ist nur zum geringen Anteil im Plangebiet selbst machbar, so dass mit externen Kompensationsmaßnahmen - also Aufwertungen von Biotopen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans - den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen wird. (siehe Umweltbericht 07.02.2017)

Diesem B-Plan sind folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Flurstück Nr. 1241, Sigmaringen: Umwandlung Grünlandansaat in artenreiche Fettwiese (K1)
 - Flurstück Nr. 1236/2 (Teilfläche), Sigmaringen: wie Flurstück Nr. 1241 (K1)
 - Flurstück Nr. 2384 (Teilfläche), Sigmaringen: Umwandlung Acker in Grünland (K2)*
 - Flurstück Nr. 2384 (Teilfläche), Sigmaringen: Entwicklung der Fettwiese zur Magerwiese (K3) *
 - Flurstück Nr. 146 (Teilfläche), Gutenstein: Sukzession Grünland zu Gebüsch/Wald (K4)*
 - Flurstücke Nr. 1246/1, 1249, 1249/1, Gutenstein: Entwicklung von Magerwiesen (K5)
- (* Maßnahmen, die bereits vollzogen und auf dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto der Stadt Sigmaringen registriert sind)

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

s. Planeintrag

Die Straßenbäume entlang der Erni-Faisst-Straße können unter der Bedingung, dass die Baumreihe mit Pflanzabständen zwischen 6 m und 12 m realisiert werden kann, mit abweichenden Standorten gepflanzt werden, um auf Grundstückszufahrten zu reagieren.

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Schafswiese IV“ 01-186, Gemarkung Sigmaringen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafswiese IV“ 01-186, Gemarkung Sigmaringen in der Fassung vom 07.02.2017.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Dachneigungen und Dachformen sind zulässig entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser/Kettenhäuser) sind mit gleicher Dachform, gleicher Dachneigung und einer einheitlichen Dachdeckung auszuführen oder so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken. Dieser Gestaltungsgrundsatz gilt ebenso für ihre Fassaden. (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 Abs. 2 LBO)
3. Stützmauern zur Geländemodellierung und Absicherung der Höhenunterschiede sind an den Grundstücksgrenzen sowie im bis zu 2,0 m breiten Grenzbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 10 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO) Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 Abs. 3 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
4. Straßenseitige Einfriedungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

IV. Hinweise

1. Grundstücksgröße WA 3

Eine starre Planung der Grundstücksgrößen in WA 3 würde der Varianz an zulässigen Bauweisen nicht gerecht, daher wird es zur praktischen Handhabung in 6 m breite Grundeinheiten eingeteilt. Eine Einheit (6 m = ca. 170 m²) ist für ein Reihenhaus geeignet; zwei Einheiten (12 m = ca. 340 m²) sind für ein Kettenhaus oder eine Doppelhaushälfte geeignet; drei Einheiten (18 m = ca. 500 m²) bieten Platz für ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Kettenhaus mit überdurchschnittlicher Breite; vier Einheiten (24 m = ca. 670 m²) ergeben ein Grundstück als empfohlenes Höchstmaß für ein Einzelhaus - beziehungsweise für eine Hauseinheit in WA 3. Eine Halbierung der Grundeinheit ermöglicht weitere Flächengrößen (z.B. 9 m = ca. 250 m² oder 21 m = ca. 590 m²).

2. Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse im Baugebiet nicht für das gesamte Oberflächenwasser möglich (s. Versickerungsgutachten der BauGrundSüd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Juni 2016).

Daher wird angeregt, zur Reduzierung von abfließendem Oberflächenwasser des Baugebietes Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen und Regenwasser für die Nutzung in Zisternen zu speichern.

Trotz eingeschränkter Versickerungsfähigkeit im Plangebiet tragen offenporige, wasserdurchlässige Beläge für Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen dazu bei, Bodenfunktionen zu erhalten und den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenfugenpflaster, Schotter/Schotterrasen, Dränbeton/Dränasphalt.

3. Geotechnik

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter risszeitlicher Schotter und Grundmoränen, deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras an. Die risseiszeitlichen Schotter bilden häufig einen gut tragfähigen Baugrund, aber können lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster vom LGRB im Internet hingewiesen (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>). Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. 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.

4. Bodenschutz

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Den Standards der DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial ist zu folgen.

5. Grundwasser

Falls bei Bauarbeiten im Plangebiet Grundwasser angetroffen wird, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen zu informieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass einer dauerhaften Grundwasserabsenkung nicht zugestimmt werden kann.

6. Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl etc.) nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung –VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

7. Durchgängigkeit für Kleinlebewesen

Zum Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Amphibien und Kleinsäuger ist bei Einfriedungen auf Sockelmauern zu verzichten und Zäune oder sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm Abstand zur Bodenoberfläche haben.

8. Bauabfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

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 BW vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

9. Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.