

Bebauungsplan

„Arenberg“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise

Stand: 09.09.2024

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2203

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
	2.4 Höhenlage von Grenzgaragen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
	3.2 Bauweise	5
4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	5
6	Verkehrsflächen	5
	6.1 Straßenverkehrsflächen	5
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5
	6.3 Ein- / Ausfahrtsbereiche	5
7	Grünflächen – GF	5
8	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	6
9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	9.1 M 5 Pflanzgebote	6
	9.2 M 7 extensive Dachbegrünung	6
	9.3 M 10 Minimierung der Bodenbefestigung	7
	9.4 M 6 Insektenschonende Beleuchtung	7
	9.5 Metalleindeckungen von Dächern	8
	9.6 M 8 Vermeidung von Vogelschlag	8
	9.7 Ausgleichsflächen für geschütztes Heckenbiotop	8
10	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser	8
11	Versorgungsflächen	8
	11.1 Umspannstation	8
	11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung	8
	11.3 Freiflächen Photovoltaikanlagen	9
12	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	9
13	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
	1.1 Dachformen und Dachneigung	10
	1.2 Dacheindeckung	10
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen	10
2	Stellplatznachweis	10
3	Einfriedungen, Stützmauern	10
	3.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang Verkehrsflächen	11
	3.2 Stützmauern an Grundstücksgrenzen	11
4	Werbeanlagen	11
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	11
6	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	11
C	HINWEISE	12
1	Grundwasserschutz	12
2	Regenwasserzisternen:	12
3	Abwassersatzung der Gemeinde Brigachtal	12
4	Bodenschutz	12
5	Geotechnik	14
6	Aushubmassen	15
7	Landwirtschaftliche Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen	15
8	Naturnahe Anlage von Gartenflächen	15
9	Löschwasserbedarf	16
10	Geothermie im Wasserschutzgebiet.	16

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Einfügung des § 215a zur Beendigung von Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB und Weiterführung durch ein ergänzendes Verfahren nach § 13a BauGB.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 und § 21a Abs. 1 BauNVO)

- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „II“(zwei) – geschossig, als Höchstwert festgesetzt.
- Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Wand-, First- und Gebäudehöhe festgesetzt.

- bei geneigten Dächern durch Festsetzung der Wand- und Firsthöhe (WH, FH),
- bei Flachdächern durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Bei geneigten Dächern ist als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) maßgebend. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Für die Baufelder bzw. Baugrundstücke sind die Bezugshöhen (BZ) gemäß Planeintrag maßgebend. Die Festsetzung erfolgt in m ü.NN (Meter über Normal Null).

2.4 Höhenlage von Grenzgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Baufenstern WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 gilt für Grenzgaragen die dort festgesetzte Bezugshöhe (BZ) als Obergrenze.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. In den Baufeldern WA 1-4 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Baufeld WA 5 sind nur Doppelhäuser zulässig.

4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bauflächen WA 1-5 ist die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Seiten- und Rückwände sowie Dachvorsprünge von Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,50 m Abstand aufweisen.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garagenvorderfront ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

6.3 Ein- / Ausfahrtsbereiche

Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Grundstücke der Baufenster WA-1 und WA-2 sind gemäß Planeintrag von der Planstraße 2 ausgeschlossen.

7 Grünflächen – GF

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend den jeweils zugewiesenen Nutzungen zu entwickeln.

M 4 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und extensiv zu unterhalten z.B. als Blumenwiese, heimische Kräuter- und Staudenbeete.

Zulässige Nutzungen der öffentlichen Grünfläche GF-1

- Fitness-Anlage
- barrierefreie Wegeführung
- Schlittenhang
- Standort für eine Nahwärmezentrale.

8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Geschützte „Feldhecke südlich Steinbruch Klengen“ (Biotop-Nr. 179163262065)

M 3 Flächengleicher Erhalt des Biotops

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Evt. erforderliche Flächeneingriffe sind vor Ort mindestens flächengleich auszugleichen (vgl. GOP). Die umgebenden Grünflächen sind möglichst extensiv zu unterhalten.

Pflege: die Hecke ist zur Verjüngung abschnittsweise „auf-den-Stock“ zu setzen. Dazu werden im Abstand von 2-3 Jahren jeweils max. 25% der Heckenlänge beschnitten.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

9.1 M 5 Pflanzgebote

9.1.1 Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken (ohne Planeintrag)

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Grundlage dazu ist § 21a Naturschutzgesetz BW.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Ein zeichnerischer Nachweis der geplanten Baumpflanzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Standorte sind frei wählbar.

9.1.2 Pflanzgebote standortgerechter Bäume auf öffentlichen Flächen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe von Baumscheiben soll ein Maß von 2,0 x 2,0 m nicht unterschreiten.

Bei Verlust einzelner Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.

9.1.3 Pflanzenliste – Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm
- Obstbäume für die Begrünung öffentlicher und privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm

9.2 M 7 extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind auf mindestens 60 % der Dachfläche mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern (mind. 30%) und Sedum-Arten zu begrünen - extensive Dachbegrünung. Bei Kombination mit PV-Anlagen ist das Artenspektrum entsprechend zu modifizieren.

Empfehlungen für Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Kräuter 50-100%	
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiher Schnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Lotus corniculatus</i>	gewöhnlicher Hornklee
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola tricolor</i>	Ackerveilchen
Gräser max. 50%	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras

9.3 M 10 Minimierung der Bodenbefestigung

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgt. Schmutzwasser darf keinesfalls versickert werden.

9.4 M 6 Insektenschonende Beleuchtung

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.
- Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist sowie zu den erforderlichen Zeiten. Außerhalb der Nutzungszeit soll es abgeschaltet, zumindest aber um mindestens 70 % gedimmt werden.
- Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze reichen völlig aus.
- Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind voll abgeschirmte, möglichst niedrige Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.

- Es sind nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farb-Temperaturen 1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin einsetzen.

9.5 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasser-ableitungssystem erfolgt.

9.6 M 8 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

9.7 Ausgleichsflächen für geschütztes Heckenbiotop

Zum Ausgleich von ca. 250 m² Heckenbiotop (Ziffer 8 – M3) werden gemäß Planeintrag die Ausgleichsflächen A, B und C mit einer Gesamtgröße von ca. 290 m² zur Übertragung der zu entfernenden Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünfläche GF-1 festgesetzt.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

10 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen, des Plangebietes eine Fläche für ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken festgesetzt.

11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

11.1 Umspannstation

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation als zeichnerische Festsetzung bei der Grünfläche GF-2 festgesetzt.

11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

11.3 Freiflächen Photovoltaikanlagen

Auf der im Planteil ausgewiesenen Regenrückhaltefläche (Ziffer 10) ist die Errichtung einer PV-Anlage zulässig.

Die Funktion der Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser darf durch die PV-Anlage nicht eingeschränkt werden.

12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 in die Mittelbergstraße ist gemäß Planeintrag ein Sichtfeld für die zulässige Geschwindigkeit 50 km/h von 70 m Schenkellänge von jeglicher Bebauung, Bepflanzung sowie Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen / Carports und Zaunanlagen.

13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Entenfang“ – Schutzzone III gemäß zeichnerischer Festsetzung.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen:

Zulässig sind:

- Satteldächer mit Dachneigung größer 15°
- Flachdächer / Pultdächer mit Dachneigung 0° bis 15°

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2 Stellplatznachweis

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 qm – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 qm – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

3 Einfriedungen, Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern in einer 3 m breiten Zone entlang öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und müssen dort mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

3.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang Verkehrsflächen

Einfriedungen und Stützmauern in einer 3 m breiten Zone entlang öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und müssen dort mindestens 0,50m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

3.2 Stützmauern an Grundstücksgrenzen

An den Grundstücksgrenzen zwischen den Baufeldern WA-4 und WA-5 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über gewachsenem Gelände zulässig.

4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in unbeleuchteter Art bis zu einer Größe von 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Festsetzung für die Bauflächen WA 1 – 5

- Pro Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen. Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Festsetzung für die Baufläche WA 6

- Pro Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 6 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,5 l/s festgesetzt.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Verbot von Schotterflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten vgl. § 21a NatSchG.

Das Anlegen von Schottergärten oder Steinböden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig.

Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

C HINWEISE

1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Zone III des festgesetzten **Wasserschutzgebiets „Entenfang“**. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 11.06.1993 des LRA SBK sind zu beachten.

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

2 Regenwasserzisternen:

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

3 Abwassersatzung der Gemeinde Brigachtal

Die Entwässerung ist im Trennsystem ausgelegt. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen.

4 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben,

sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden." Die Höhe der Zwischenlager für den humosen Oberboden sollte auf max. 2 m begrenzt werden, um Verdichtung zu vermeiden (Vgl. DIN19731).

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in oder unter die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial, das der Errichtung technischer Bauwerke dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.21 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

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

Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bodenschutzkonzept und bodenkundliche Baubegleitung

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird auf einer Fläche von 2,7 ha auf natürliche Böden eingewirkt. Aus diesem Grund ist dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Die Arbeiten sind von einer bodenkundlich ausgebildeten Fachperson begleiten zu lassen (bodenkundliche Baubegleitung).

5 Geotechnik

Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Trochitenkalk-Formation sowie der Plattenkalk-Formation. Diese werden entlang der südlichen Plangebietsgrenze von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Steinbruch Brigachtal-Klengen. Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des Rohstoffabbaugebiets 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.

6 Aushubmassen

Gemäß § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes sind Aushubmassen so weit wie möglich zu reduzieren. Zudem ist seit dem 01.01.2024 gemäß § 7 Abs. 3 der Deponieverordnung die Deponierung von unbelastetem Bodenaushub nicht mehr möglich. Unvermeidbare Massen an Aushub sind so weit wie möglich vor Ort zu belassen und direkt wieder zu verwenden. Dabei muss die Erschließungsplanung die Bauherrschaften maßgeblich unterstützen, indem das Straßen- und Gebäudeniveau über das vorhandene Geländeniveau angehoben wird.

Dadurch fallen Baugruben flacher aus und es entsteht automatisch weniger Aushub. Der reduzierte Aushub ist wiederum dringend zur Angleichung der Grundstücke an das Straßenniveau notwendig.

Neben dem Deponievolumen wird das Budget der Bauherrschaft geschont. Weiterhin wird der für die Baumaßnahmen notwendige LKW-Verkehr beachtlich reduziert und das Klima geschützt.

Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen frühzeitig entsprechende Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebietes wie auch durch Verwertungsmaßnahmen außerhalb geschehen.

Der Erdmassenausgleich ist somit in den Abwägungsprozess einzubringen, um die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans in diesem Punkt nicht zu gefährden.

Wenn mehr als 500 m³ Aushub in den einzelnen Baumaßnahmen anfällt, ist ein Erdmassenausgleich verpflichtend zu prüfen und im Rahmen des Abfallverwertungskonzepts dem Amt für Abfallwirtschaft zuzusenden. Wenn ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist, ist auch dies beim Amt für Abfallwirtschaft schriftlich zu begründen.

Den Bauherren stehen neben der Angleichung an das Straßenniveau weitere Mittel zur Verfügung, welche empfohlen werden:

Eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort z. B. durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher um Material zur Baugrubenverfüllung oder für den Unterbau zu generieren.

Das Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht auch in Hausgärten dessen Verwendung.

Zugefahrenes Erdmaterial für Auffüllungen muss den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Einbaukonfiguration in Abhängigkeit der Belastungsklasse.

7 Landwirtschaftliche Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch eine Bewirtschaftung sowie Zufahrten zu diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften sind zeitweise auftretende Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen möglich, die hinzunehmen sind.

8 Naturnahe Anlage von Gartenflächen

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

9 Löschwasserbedarf

Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW angesetzt. Hinweis: Die Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden stellt den Grundschatz für die Wohnbebauung in dem Gebiet dar. Dieser Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervorgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind.

10 Geothermie im Wasserschutzgebiet

Ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Entenfang, Bad Dür rheim-Brigachtal“ ist nicht genehmigungsfähig. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Aufgestellt: Tuttlingen, 09.09.2024

kommunalPLAN GmbH