

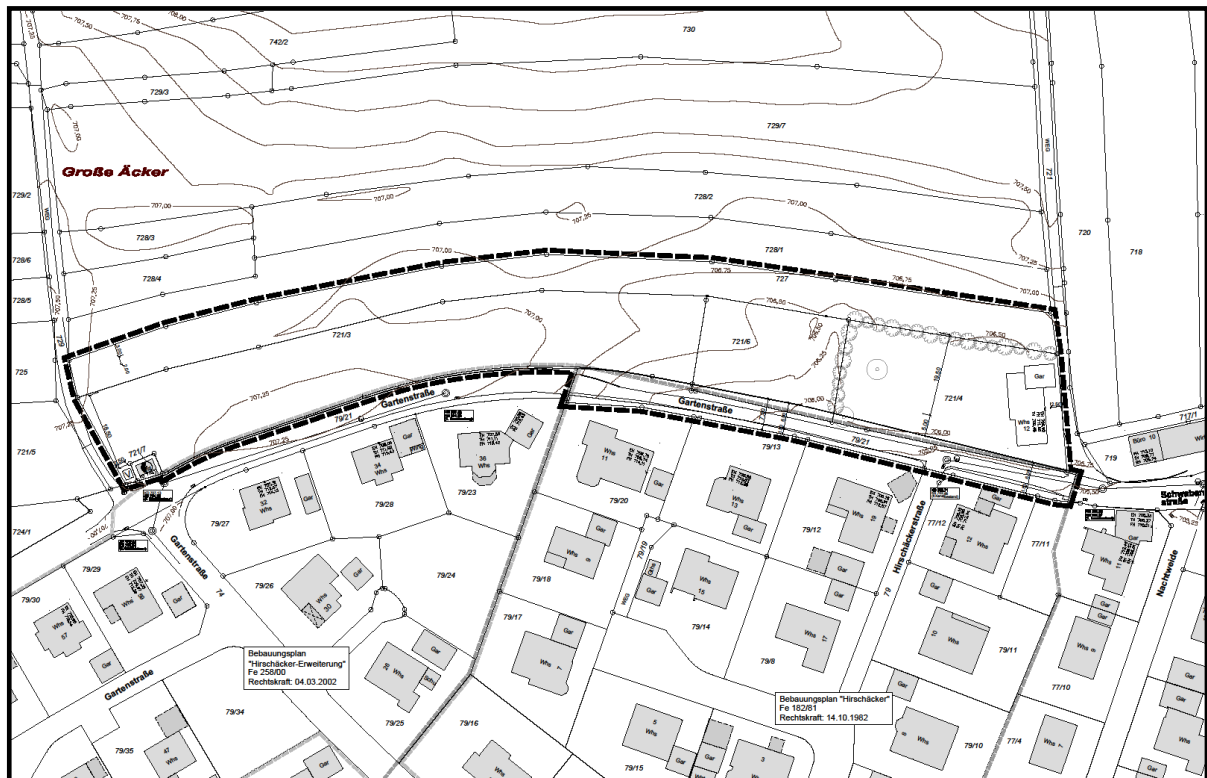
Bebauungsplan

„Hirschäcker – 2. Erweiterung“ in Feckenhausen

Beb.-Plan-Nr. Fe 324/17

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften



Mehrfertigung

Stand: 21.06.2018

Der Bebauungsplan Fe 324/17 „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne Fe 182/81 „Hirschäcker“ und Fe 258/00 „Hirschäcker – Erweiterung“ in sämtlichen Festsetzungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Höhenlage.....	4
1.4	Bauweise.....	4
1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	4
1.7	Zahl der Wohnungen	5
1.8	Nebenanlagen.....	5
1.9	Verkehrsflächen	5
1.10	Flächen für Versorgungsanlagen.....	5
1.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
1.12	Grünflächen.....	5
1.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.14	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
2	Örtliche Bauvorschriften	8
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
2.2	Werbeanlagen.....	8
2.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	9
2.4	Stützmauern.....	9
3	Hinweise.....	10
3.1	Wasserschutz.....	10
3.2	Niederschlagswasser	10
3.3	Entwässerung	10
3.4	Weißer Wanne	10
3.5	Abwassersatzung.....	11
3.6	Bodenschutz	11
3.7	Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB	11
3.8	Altlasten	11
3.9	Denkmalpflege	12
3.10	Geotechnik.....	12
3.11	Vermessung.....	12
3.12	Klimaschutz.....	12

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Fe 324/17 „Hirschäcker – 2. Erweiterung“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 21.11.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 01.12.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§§ 16 - 21 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

§ 19 und § 20 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil mit 0,3 die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
§ 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil auf maximal II festgesetzt.

1.2.3 Gebäudehöhe

§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
§ 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe wird zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Firstoberkante (oberste Dachbegrenzungskante) gemessen. Die Wandhöhe (WH) wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

In Abhängigkeit von der Dachform (siehe Ziffer 2. Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 2.1.1) werden folgende Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

- Satteldach (SD), auch versetztes Satteldach (vSD):
maximale Wandhöhe 6,50 m
maximale Firsthöhe 8,50 m
- Walmdach (WD):
maximale Wandhöhe 6,00 m
maximale Firsthöhe 8,00 m
- Pultdach (PD) (nur einhäufig):
maximale (untere) Wandhöhe: 6,50 m
maximale (obere) Wandhöhe (Firsthöhe): 7,50 m
- Flachdach (FD):
maximale (obere) Wandhöhe (Firsthöhe): 7,00 m

1.3 Höhenlage

§ 18 BauNVO

Für die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist im Zeichnerischen Teil der Höhenbezugspunkt (HbP) in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) eingetragen. Abweichungen bis maximal +/- 30 cm sind zulässig.

1.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.
§ 22 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Bauweise als offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser (ED), festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.
§ 12 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb des flächenhaft festgesetzten Pflanzgebietes Pfg 1.

1.7 Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. auf 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.8 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen gilt: Je Baugrundstück sind Nebenanlagen mit max. 40 m³ Rauminhalt zulässig.

Nebenanlagen sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

1.9 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend sind die Verkehrsflächen festgesetzt als:

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg

Auf den angrenzenden privaten Grundstücken ist als durchgängiger Anschluss zur Straßenverkehrsfläche ein 0,50 m breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden.

Dieser ist als Rasen-/ Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraße anzupassen.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Durch Eintrag im Zeichnerischen Teil ist der Standort für eine Umspannstation festgesetzt.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Böschungen auf den Baugrundstücken sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Das Gelände ist an das Niveau der Erschließungsstraßen bzw. Gehwege anzupassen.

1.12 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.12.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

Die im Lageplan festgesetzte Grünfläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen oder mit gebietsheimischen Sträuchern der Pflanzfestsetzung Pfg 1 zu bepflanzen.

1.12.2 Öffentliche Grünfläche –Oberflächenwassermulde § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der gekennzeichneten Fläche ist eine Mulde herzustellen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und mindestens 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

1.12.3 Private Grünfläche – Eingrünung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Lageplan festgesetzte Grünfläche ist entsprechend der Pflanzfestsetzung Pfg 1 anzulegen

1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB**1.13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**Pflanzung von Bäumen (privat)**

Pro 350 m² Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm anzupflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

Zusätzlich ist im Vorgartenbereich/Gartenbereich ein kleinkroniger Einzelbaum durch die Stadt neu anzupflanzen und bei Fällung oder Abgang durch den Grundstückseigentümer durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Der im Zeichnerischen Teil festgesetzte Standort kann entlang der Straßenachse/Wegeachse auf den Baugrundstücken verschoben werden.

Gepflanzt werden folgende, den Grundstückseigentümern zur Auswahl stehende Baumarten (Mindestpflanzgröße: dreimal verpflanzt mit Ballen):

Botanischer Name	Deutscher Name
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche
oder Obsthochstämme	

Pfg 1 Ortsrandeingrünung (privat)

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (2,0 m-Streifen entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes) sind von den Grundstückseigentümern mit heimischen Straucharten in lockerer Form zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (2 Sträucher / 10 m² Fläche).

Zur Auswahl stehen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.13.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Regelung der Bauzeiten

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel) vorzusehen. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottweil abzustimmen.

Bodenbefestigungen

Grundstücks-, Garagenzufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, z. B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Begrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Flachdächer oder geneigte Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis max. 20° sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).

1.14 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zur Rückhaltung und Ableitung des nördlich ankommenden Oberflächenwassers ist eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt und gemäß Ziffer 1.12.2 zu gestalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Fe 324/17 „Hirschäcker – 2. Erweiterung“

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 01.12.2017

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung von Hauptgebäuden

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° - 45°
- Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 25° - 35°
- Pultdächer (PD) (nur einhüftig) mit einer Neigung von 6° - 18°
- Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5°

Für die Dacheindeckung nicht zulässig sind:

- Glänzende und reflektierende Materialien, mit Ausnahmen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
- Materialien aus Blei, Kupfer oder Zink

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

2.1.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° sind extensiv mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm).

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Die Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf höchstens 1/2 (in der Gesamtsumme) der zugehörigen Trauflänge betragen.

Dachaufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 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.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen

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

Grundstücks-, Garagenzufahrten und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, z. B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.3.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen gelten Anlagen, die als Abgrenzung zum Nachbargrundstück, zum öffentlichen Raum (Straßen, Gehwegen) oder zur öffentlichen Freifläche eingesetzt werden.

Als Einfriedungen sind Hecken mit heimischen / standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Buche, Feldahorn, Hainbuche, Liguster; keine Nadelgehölze wie Thuja, Fichte u. ä.) sowie stehende Holz- und einzugrünende Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen um 0,50 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein.

Mauern (durchgehende Fundamente) an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen erforderlich sind.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.4 Stützmauern § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen vom Straßenniveau zulässig und müssen entlang der Grundstücksgrenzen um 0,50 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt sein. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

Stützmauern entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind abzuböschern (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

3 Hinweise

3.1 Wasserschutz

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen ein Unterbrechen bzw. Abschneiden der Grundwasserströme zu verhindern.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Grundstückes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Wird im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Rottweil anzuzeigen.

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Die vorhandenen Grundwasserströme und Quellen sind zu schützen.

3.2 Niederschlagswasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Dennoch sollten, soweit als möglich nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser, wie Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück zur Versickerung zurückgehalten werden.

Empfohlen wird für jedes Baugrundstück eine Zisterne von mind. 3 m³ Volumen pro 100 m² versiegelter Fläche. Das 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 Rottweil 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.

Ein Anschluss von Dränungen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Auch Dränungen um die Wohn- und sonstigen Gebäude dürfen nicht angeschlossen werden. Die direkte Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Direkte Schachtversickerungen oder Sickerschächte zur Ableitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser sind unzulässig.

Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück entbindet nicht vom zwingend notwendigen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

3.3 Entwässerung

Bei Unterkellerung des Gebäudes ist in der Regel davon auszugehen, dass die Tiefenlage der Kanalisation über dem Niveau der Unterkellerung liegt und eine Entwässerung nicht im Freispiegel möglich ist. Die sich daraus ergebenden einschlägigen bau- und abwassertechnischen Bestimmungen, so zum Beispiel zur Rückstauenebene, sind zu beachten.

Im Rahmen des allgemein notwendigen Anschlusses an die öffentliche Kanalisation ist jeder einzelne Hausanschluss von der ENRW Eigenbetrieb- Abwasser abzunehmen.

3.4 Weiße Wanne

Aufgrund der geologischen Verhältnisse kann oberflächennah bzw. in Abhängigkeit der jeweiligen Niederschlagsverhältnisse das Auftreten von Sicker- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, die Untergeschosse als „Weiße Wanne“ druckwasserdicht herzustellen oder gegen drückendes Wasser abzudichten.

3.5 Abwassersatzung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) vom 18. Dezember 2013, zuletzt geändert am 17.12.2014 verwiesen.

3.6 Bodenschutz

Die Einwirkung in das Baugrundstück ist so gering wie möglich zu halten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind generell zu begrünen. Auf die Ziffer 2.3.1 wird hingewiesen.

Es ist darauf zu achten, dass die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) ausschließlich auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber auf Flächen erfolgt, die im Zuge der späteren Überbauung ohnehin in Anspruch genommen werden.

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Die Gebäudeplanungen und Geländemodellierungen sind so vorzunehmen, dass möglichst wenig Erdaushub anfällt. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

Zur Abklärung der geogenen Belastungen wurde eine Baugrunduntersuchung inkl. Untersuchungen potentieller Schwermetallbelastungen gem. der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial durchgeführt. Aufgrund natürlicher erhöhter Arsen-Werte fällt der Boden in die Klasse Z1.1 bis Z2 gemäß VwV Boden Bei der Verwertung/Entsorgung des Bodenmaterials sind die Ergebnisse der geotechnische Stellungnahme vom 08.06.2018 zu beachten. Hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet bestehen keine Bedenken, da die Resorptionsfähigkeit für Arsen sehr gering ist, so dass die erkundeten Schadstoffgehalte nach derzeitigen Erkenntnissen bei einer Wohnbebauung keine Gefährdung für die Gesundheit der Menschen darstellen. Allerdings sollte bei einer Nutzung der Fläche als Spielbereich für Kinder aus Vorsorgegründen das belastete Material in diesem Bereich bis in eine Tiefe von ca. 30 cm durch unbelastetes Bodenmaterial (Z0) ausgetauscht werden.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicherzustellen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

Auf die sorgfältige Trennung von Mutter- und Oberboden ist zu achten. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin u.a. während der Bauphase sind sicherzustellen.

3.7 Verkehrsflächen - Duldung baulicher Maßnahmen gemäß § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat den Einbau von Stütz- und Fundamentbeton der Verkehrsflächeneinfassungen einschließlich der Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn sowie eventuelle Entwässerungseinrichtungen auf dem Baugrundstück zu dulden. Ebenso zu dulden, ist die Aufstellung von Verteilerschränken, Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück.

Die Einfassungen der Verkehrsflächen (Bord-, Rabattsteine, o. a.) werden mittig auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Dies ist vom Eigentümer zu dulden.

3.8 Altlasten

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 Rottweil - Umweltschutzamt - oder der Stadt Rottweil anzuzeigen.

Auf Grund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, sind vorab nicht untersuchte Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Kampfhandlungen auf der Gemarkung Feckenhausen sind nicht bekannt.

3.9 Denkmalpflege

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

Archäologische Funde (Kulturdenkmale, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Pilonotenton- und Angulatenton-Formation (Unterjura).

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

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

3.11 Vermessung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ liegen graphische GK-Koordinaten vor. Nach der Überführung in Landeskoordinaten kann es zu Grenzverschiebungen kommen.

Im Bereich des Flurstückes Nr. 727 an der Bebauungsplangrenze liegen lediglich graphische Landeskoordinaten (UTM-ETRS89) vor mit eingeschränkter Genauigkeit. Aussagen zur genauen Lage der Flurstücksgrenzen können erst nach einer durchzuführenden örtlichen Vermessung getroffen werden.

3.12 Klimaschutz

Das im Januar 2009 in Kraft getretene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat das Ziel bis zum Jahr 2020 den Anteil an regenerativen Energien auf 14% zu steigern. Für Neubauten wird die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen Pflicht.

3.13 Anlagenschutzbereich Radaranlage Gosheim

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Gosheim.

Sollten bauliche Anlagen die planungsrechtlich festgesetzte Höhe von 8,50 m ü. Grund überschreiten, sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 – Luftverkehr und Sicherheit die Vorhaben zur Zustimmung vorzulegen.

Verfasser:

FB 4 Bauen und Stadtentwicklung

Abteilung 4.1 Stadtplanung

Ursula Krohn

Ausgefertigt:

Rottweil, den 24.07.2018

gez. Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel

Erlangen der Rechtskraft:

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan Fe 324/17 „Hirschäcker – 2. Erweiterung“ und die Örtlichen Bauvorschriften am 04.08.2018 in Kraft.

Rottweil, den 04.08.2018

gez. Dr. Christian Ruf

Bürgermeister

Dienstsiegel