

„Bebauungsplan der Innenentwicklung - Kronensteige“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## **Textteil**

**Stand 09.01.2024**

### **Rechtsgrundlage der Festsetzungen**

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023
PlanZV	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)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
GemO BW	Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2020 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

### **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> | (§ 9 BauGB und BauNVO)   |
| <u>1.1. Art der baulichen Nutzung</u>      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| MI – Mischgebiet                           | (§ 6 BauNVO)             |

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe

Einige Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Dies sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Es werden ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

### 1.2.1. Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

- Als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße an der Gebäudemitte.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist im Planteil zu entnehmen. Dabei gilt der höchste Punkt der Dachfläche als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe.

Ausnahmen hiervon sind bei technischen Aufbauten oder Anlagen um maximal 1,0 m zulässig.

### 1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

MI 1 = 0,4

MI 2 = 0,6

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Wege und Stellplätze bei der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19 Abs. 4 S. 3).

### Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

MI 1 = 0,8

MI 2 = 1,2

### 1.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

MI 1:

ED: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
in offener Bauweise

## 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen und Carports müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) gemessen, einen Abstand von

mindestens 6,0 m einhalten. Werden Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

#### 1.4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Teilfläche des Flurstücks 431/1 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

#### 1.5. Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

- 1.5.1. Die max. Höhe von Garagen beträgt 4,50 m im Ml 1 gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Fertigstellung der Baumaßnahme.
- 1.5.2. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.5.3. Mit der Nebenanlage und Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.

#### 1.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 WE je Einzelhaus und max. 4 WE je Doppelhaus begrenzt (2 WE je Doppelhaushälfte).

#### 1.7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und gemäß den Festsetzungen in der Pflanzzeichnung zu bepflanzen.

- Gestaltung und Entwicklung der privaten Grünfläche (FSt. 28/26):  
Auf der bis ca. 5 m breiten und bis zu ca. 3 m hohen Böschung ist eine private Grünfläche mit Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Der Bestand aus überwiegend Fichten kann weitgehend erhalten oder sukzessive mit heimischen Straucharten ergänzt bzw. ersetzt werden. Es werden Arten der nachfolgenden Pflanzliste 2 (s. Anhang I) empfohlen. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen innerhalb der Grünfläche sind nicht zulässig.

#### 1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen

Unbelastete Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine und wassergebundene Decken.

#### 1.8.2. Insekten

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für öffentliche und private Außenbeleuchtungsanlagen insektenfreundliche und ausstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden und diese auf ein absolut notwendiges Mindestmaß zu reduzieren (z.B. LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

#### 1.9. Niederschlagswasserversickerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. So ist das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Der Anschluss und Notüberlauf muss an den geplanten Mischwasserkanal erfolgen. Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich.

#### 1.10. Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers - Randsteine/Bordsteine (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die bei der Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (z. B. Fundamente für Bordsteine), können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze herangezogen werden. Die Stützbauwerke sowie sind von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Darüber hinaus ist auch die Erstellung von Straßenbeleuchtungsmasten auf den Anliegergrundstücken und weitere Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, entlang öffentlicher Straße und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

#### 1.11. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.11.1. Die für den sicheren Verkehrsablauf notwendigen Sichtbereiche sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

1.11.2. Die im Planteil eingezeichneten Flächen stellen ein Überbauungsverbot dar und sind dauernd unbebaut zu lassen.

1.11.3. Auf nicht überbaubaren Flächen, dürfen Hochbauten, Nebenanlagen i. S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2013) soweit sie Gebäude sind sowie Garagen, Carports, Umgrenzungsmauern höher als 0,80 m und Toranlagen höher als 0,80 m nicht zugelassen werden.

1.11.4. Stellplätze, Lagerflächen, Zäune, Sickermulden und Sickerbecken sind dann zugelassen, wenn freizuhaltende Sichtflächen im Bereich

von Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

### 1.12. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Bereichen mit einer möglichen Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm unzulässig. In den in der Planzeichnung des schalltechnischen Gutachtens gekennzeichneten Bereichen mit den Werten für den Tag im EG und 1. OG, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den Gebäudeseiten, im östlichen Bereich der Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm am Tag, für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 nur nicht offenbare Fenster zulässig. Wenn die Belüftung der betroffenen schutzbedürftigen Räume nicht über andere Gebäudeseiten möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein schalltechnischer Einzelnachweis erbracht wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des konkret geplanten Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder der deutlichen und dauerhaften Verringerung der Gewerbelärmimmissionen die tatsächlich erwartbare Geräuschbelastung durch Gewerbelärm die Richtwerte der TA Lärm unterschreitet oder durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

In den drei Planzeichnungen der Ergänzung der Berechnungsvarianten vom 24.11.2023 ist eine Überschreitung der Richtwerte vor allem im Nachzeitraum erheblich. Diese Überschreitung ist allerdings nicht durch konkrete Maßnahmen zu berücksichtigen, da die Baugenehmigung des angrenzenden schall emittierenden Betriebs auf dem Flurstück Nr. 28/27 nur Betriebszeiten von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr beinhaltet.

## **2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

### 2.1. Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1. Dachdeckung:

Flächige Eindeckungen aus Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende und reflektierende Materialien sowie flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sowie Fensterflächen und Kunststoffbeschichtete Metalle. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

#### 2.1.2. Dachaufbauten:

Im gesamten Geltungsbereich sind alle nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen auszustatten, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB). Diese müssen beim Neubau von Wohngebäuden nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz vom 01. Februar

2023 in Baden-Württemberg verpflichtend angebracht werden. Ersatzweise können die Anlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden.

### 2.1.3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Grün- und Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten aus Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig. Bei Gehölzpflanzungen in den Hausgärten sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja ist zu verzichten. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen.

## 2.2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1. Zäune und Mauern mit 1,2 m (gemessen ab Oberkante Belag Fußweg) sind als Einfriedung zulässig. Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten, Sockelmauern, u.Ä.) sind grundsätzlich nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedungsmaterial oder sonstige verletzungsträchtige Materialien sind ebenfalls nicht zugelassen. Alle Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten.

## 2.3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standflächen für Abfall – und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte und nicht überdachten Pergolen abzuschirmen.

## 2.4. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Notwendige Kfz-Stellplätze für Wohnungen, in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße, werden wie folgt festgesetzt:

-Wohnfläche bis 50 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplatz/ Wohnung
- Wohnfläche ab 50 – 110 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze/ Wohnung

Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung müssen auch Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit auf dem Grundstück hergestellt werden.

## 2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig bis zu 1,0 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Abweichungen sind für Abgrabungen, bzw. Aufschüttungen für z.B. Einliegerwohnungen oder ähnliche Nutzungen zulässig. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen nach § 56 Abs. 3 LBO im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände des Nachbargrundstücks vorzunehmen. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen in Form von Ansichten mit Darstellung

des bestehenden und geplanten Geländes am Hausgrund an der Grundstücksgrenze zu kennzeichnen.

### 2.6. Oberflächenwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zu Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen kann mittels Zisterne als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung gesammelt werden, dennoch ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal zwingend erforderlich.

## 3. Hinweise

### 3.1. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasschieben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z. B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächigen spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spieglungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen. Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spieglungs- und Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- Andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

### 3.2. Denkmalschutz/Bodenkunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehen zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knoche, 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, Ref. 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.3. (Teil-) Abriss von Gebäuden

Der (Teil-) Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierzeit und der Vogelbrutzeit, also vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Im Sommer vor dem geplanten (Teil-) Abriss sind die Gebäude zudem durch eine fachkundige Person auf Brutvorkommen und Fledermausquartiere zu untersuchen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Je nach Ergebnis können weitere Maßnahmen notwendig werden.

### 3.4. Bodenschutz

#### 3.4.1. Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zu Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
6. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
7. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
8. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
9. Für das Plangebiet sind Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl

o. Ä., Verfärbung oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz, zu informieren.

10. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

### 3.5. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.5.1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.5.2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.5.4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabe-land nicht überschreiten.

### 3.6. Schutz des Oberbodens

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Oberboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Um die biologische Aktivität des Oberbodens zu erhalten, ist dieser zu maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenlagern. 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 des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

### 3.7. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, die teilweise von Löss-führenden Fließerden überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Löss-führenden Fließerde ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum g-nauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.8. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Auf Flurstück 28/28 wurden bereits 1992 Verunreinigungen ausgebaggert, Restbelastungen können jedoch im Untergrund vorhanden sein. Auf das Gutachten von Berghof Analytik+Umweltengineering GmbH wird verwiesen. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu verständigen.

### 3.9. Abfall

- 3.9.1. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.9.2. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 3.9.3. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.
- 3.9.4. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.9.5. Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z. B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

- 3.9.6. Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.
- 3.9.7. Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
- 3.9.8. Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.9.9. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Sigmaringen zu klären.
- 3.9.10. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
- 3.9.11. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
- 3.9.12. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.
- 3.9.13. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

### 3.10. Grund- und Trinkwasser

- 3.10.1. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt als untere Wasserbehörde der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen.
- 3.10.2. Die gesetzlichen Bestimmungen, technischen Regeln und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz von Trinkwasser für den

Einzugsbereich der Wasserversorgung der Gemeinde Ostrach sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen und einzuhalten.

- 3.10.3. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungs-materialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.10.4. Das Absenken des Grundwasserspiegels ist nicht zulässig. Das Untergeschoss des Gebäudes ist ggf. wasserundurchlässig als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden.
- 3.10.5. Um rückstaugefährdete Gebäudeteile und Grundstücksareale abzusichern, sind die maßgeblichen Normen die DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100 für den Einbau einer Hebeanlage mit nachgeordneter Rückstauschleife zu beachten.
- 3.10.6. Schichtwasser ist grundsätzlich schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist Kontakt mit dem Landratsamt Heilbronn aufzunehmen.
- 3.10.7. Ölbindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels Hinweisschilder ist auf den Standort des Bindemittels und auf die sofortige Aufnahmepflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 3.10.8. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Entwässerungsebenen unterhalb der Überstauhöhe (i.d.R. Straßenoberkante) mit Einrichtungen zur Rückstauverhinderung versehen sein müssen.
- 3.10.9. Auf Zufahrten, Stellplatz- und Grundstücksflächen ist das Warten / Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe verboten.

### 3.11. Grundstücksentwässerung/ Kommunales Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ostrach abzuleiten. Bei Anschluss an diese Kanalisation im Mischsystem ist auf eine vollständige und richtige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Bei der Detailplanung des Entwässerungssystems sind der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr das Handbuch Wasser 4 „Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen“ der Landesanstalt für Umweltschutz, das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ DWA-A-138 der LUBW vom Mai 2005 und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser und Regenrückhaltung“ der LBU vom Mai 2005 zu beachten. Fehlanschlüsse an die Retentionsanlage sind zu vermeiden.

Die Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf oder dessen Weiterverwendung ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brachwassernutzung und Gartenbewässerung.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Fehlanschlüsse an die Retentionsanlage sind zu vermeiden.

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Ostrach. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 sind einzuhalten.

### 3.12. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO):

Die Gemeinde Ostrach ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

### 3.13. Werbeanlagen

Auf Flächen, die nach 1.11 von der Bebauung freizuhalten sind, sind keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 (2) LBO zugelassen werden können (Verkehrssicherheit).

### 3.14. Wärmepumpen

Beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken, Klimaanlage oder Ähnlichem ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

### 3.15. Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. Eine Ausnahmegenehmigung ist dann von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### 3.16. Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken

Die Gemeinde sieht auf Grundlage von § 126 Abs. 1 BauGB vor, die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Diesen sollen in einem Abstand von bis zu 0,5 m zur Straßenkante aufgestellt werden. Die Gemeinde hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der Beleuchtungsanlagen entstehen, zu beseitigen.

### 3.17. Lärmschutz

Auf die schalltechnische Untersuchung „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Kronensteige“ der Gemeinde Ostrach“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0723-226334/02 vom 17.07.2023, wird hingewiesen.

### 3.18. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Empfehlung)

- 3.18.1. Pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Anpflanzung von mind. einem gebietsheimischen Laubbaum oder einem Hochstamm-Obstbaum empfohlen, z.B. standortgerechte Bäume der Pflanzliste 1. Pflanzqualität: 3xv mB, StU 14 - 16 cm (Laubbaum) bzw. Hochstamm 2xv, StU 12 - 14cm (Obstbaum) empfohlen. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar. Einzuhaltender Mindestabstand zum Nachbargrundstück ist 5 m und zur angrenzenden Erschließungsstraße mindestens 2 m.

Siehe Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken)

#### 3.18.2. Dachbegrünung

Flach- und Pultdächern bis 5 Grad sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken und Halbtrockenrasen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf überdachten Stellplätzen und Garagen ist ebenfalls eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Eine Kombination von Gründächern und Photovoltaik ist zulässig.

### 3.19. Artenempfehlungen für Neu- und Ersatzanpflanzungen (pfg1)

#### Pflanzliste 1

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (M4, Empfehlung)

Pflanzqualität: Laubbaum, Hochstamm mind. 2xv mB, StU 14-16 (alternativ: Solitär mind. 3xv mB, Höhe 150-200 cm) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12-14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz, keine Pflanzenschutzmittel.

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>(g = großkronig, m = mittelkronig)</b>
Acer campestre	Feldahorn	m
Carpinus betulus i.S. säulenförmig)	Hainbuche	m (auch in Sorten, z.B.)
Fagus sylvatica säulenförmig)	Buche	g (auch in Sorten, z.B.)
Juglans regia	Walnuss	m
Malus sylvestris	Holzapfel	m
Prunus avium	Vogelkirsche	m
Quercus robur i.S. säulenförmig)	Stiel-Eiche	g (auch in Sorten, z.B.)
Sorbus aria	Mehlbeere	m
Sorbus aucuparia	Eberesche	m
Sorbus torminalis	Elsbeere	m
Tilia cordata i.S. säulenförmig)	Winterlinde	g (auch in Sorten, z.B.)

Alternativ: Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten:

#### Äpfel

Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelapfel

Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio
Birnen	
Köstliche von Charneu	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	

Kirschen	
Hedelfinger	Sam
Brennkirsche	Schwarzer Schüttler

Zwetschgen	
Hauszwetschge Typ Gunzer	Hauszwetschge Typ Schüfer

Quitte	
Cydonia oblonga	Quitte, Halb- bis Hochstamm

## Pflanzliste 2

Heimische Straucharten für die mittelfristige Entwicklung der privaten Grünfläche auf FIST. 28/26 (M11)

### **Wissenschaftlicher Name Deutscher Name**

Acer campestre	Feldahorn	m
Cornus sanguinea	Hartriegel	m
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Hasel	

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan folgende Gutachten beigelegt:

- Umweltanalyse (Stand August 2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand Juli 2023) mit Ergänzung (24.11.2023)