

**Bebauungsplan
„Kohl – Hofäcker III“**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Rosenfeld – Heiligenzimmern

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Kraft getreten am:

28.04.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

I. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes - in Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung - nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

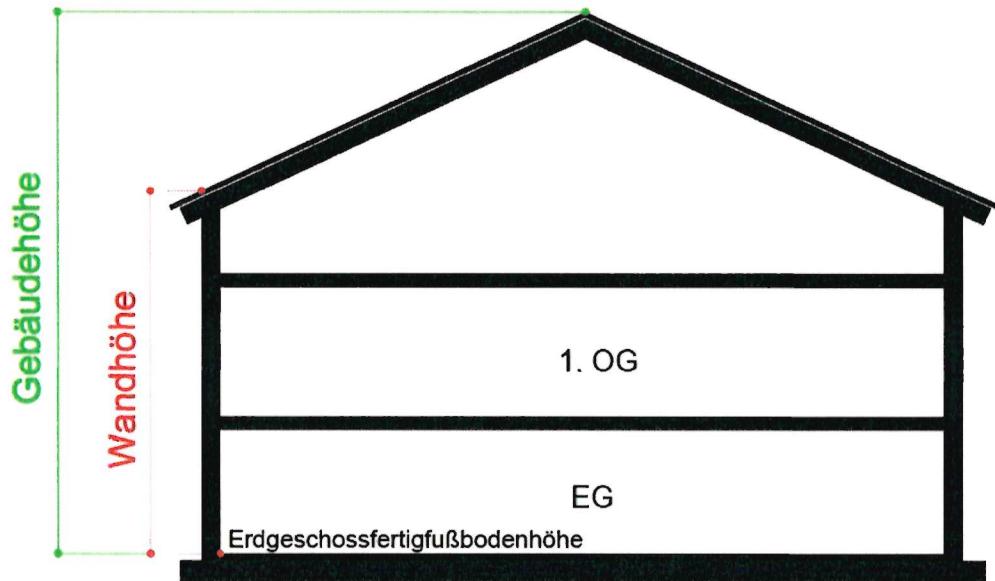
	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

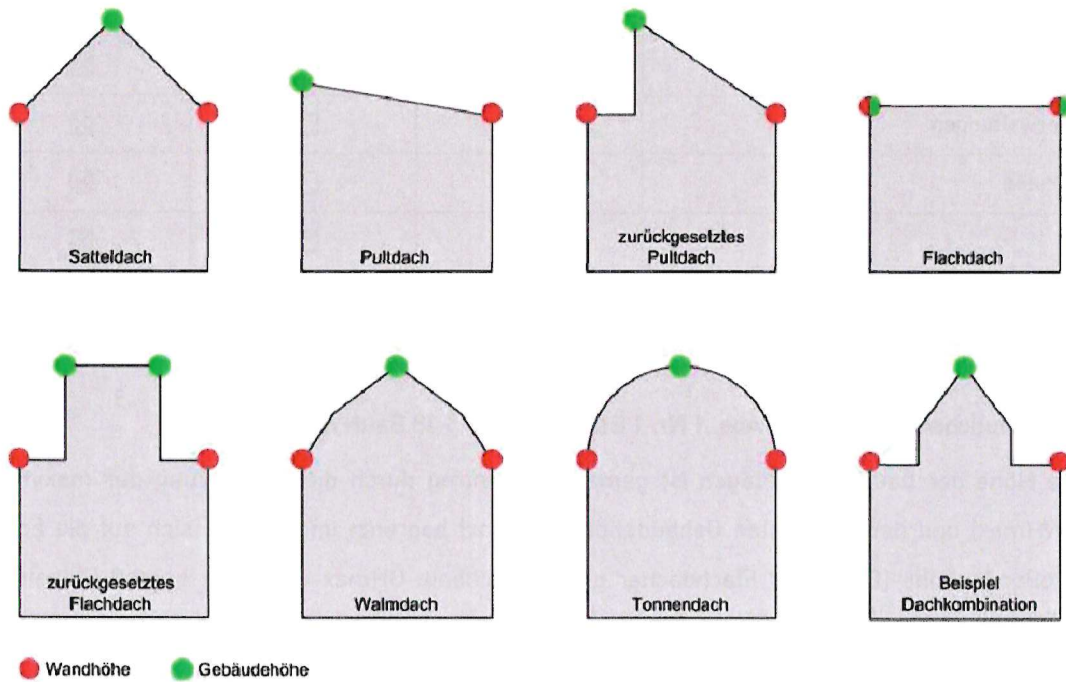
3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH). Für Flachdächer gilt abweichend: GHmax = WHmax gemäß Planeintrag zzgl. 0,50 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkonstruktion gemäß der nachstehenden Skizze. Die Gebäudehöhe wird gemäß der nachstehenden Skizze gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.



Die nachfolgend dargestellten Punkte werden dabei als Wand- und Gebäudehöhe definiert:



Die EFH wird gemäß Planeintrag für jedes Grundstück mit einem Wert über NN festgesetzt.

Dabei sind Abweichungen um bis zu +/- 1,0 m zulässig.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

3.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen im Planteil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Garagen und Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegen stehen.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sowie Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Garagen und Carports nicht zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Zulässig sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sofern für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

In Vorgärten sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zulässig.

Pro Grundstück sind max. 2 nicht gleichartige Nebenanlagen außer Garagen und Stellplätze nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sowie Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

8. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1. Anbauverbot

Auf dem im Lageplan gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der L 390 dürfen gemäß § 22 StrG keine Hochbauten und bauliche Anlagen, ausgenommen der eingetragenen Umspannstation, errichtet werden. Ebenso sind Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zulässig.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, sind innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

8.2. Sichtfelder

Die im Lageplan gekennzeichneten Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

9.3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken sind nur von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen aus zulässig.

In den im Lageplan festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) dürfen keine Ein- oder Ausfahrten realisiert werden.

10. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

11. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

12. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über neue Kanäle in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser führt in die festgesetzte Retentionsfläche. Dort wird das Regenwasser gesammelt, versickert und gedrosselt in einen Regenwasserkanal abgegeben, der nach Osten in die Stunzach führt. Weitere Details zur Entwässerungsplanung werden im Rahmen der Erschließungsplanung erläutert.

13. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte „Wassergraben“ dient der Sammlung und Ableitung des ankommenden Außenbereichswassers. Der Graben ist entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1. Ausgleich der FFH-Mähwiese

Im Plangebiet befindet sich die kartierte Magere Flachland-Mähwiese 6510800046052564 (Streuobstwiese südlich Blähe (N Heiligenzimmern)). Die Kartierung umfasst eine Fläche von 2.505 m². Davon wird der Großteil (2.486 m²) von dem BBP-Verfahren tangiert.

Die kartierte Magere Flachland-Mähwiese muss an anderer Stelle 1:1 ausgeglichen werden.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde nach geeigneten Ausgleichsflächen gesucht:

Im Gewann „Grangärten“ ist auf den Flurstücken Nr. 1691, 1814 und 1815 bereits eine weitere Magere Flachland-Mähwiese kartiert. (Nr. 6510800046052567 / Wiese Nordwestlich Fußballplatz Heiligenzimmern).

Diese ist von hängigen Flächen umgeben, die nicht mehr gemäht werden und zum Teil bereits Sukzessionsgehölze aufweisen.

Diese Hangflächen sind durch geeignete Maßnahmen (Entbuschung, regelmäßiges Mähen, Entfernen des Mähgutes) zu einer Flachlandmähwiese zu entwickeln und dauerhaft als solche zu pflegen.



Rot schraffiert: kartierte Magere Flachland-Mähwiese, gelb schraffiert: Fläche für Kompensationsmaßnahmen

Herstellung und Pflege der Mähwiese als externe Ausgleichsmaßnahme:

Die durchzuführenden Maßnahmen gliedern sich zunächst bezüglich ihres zeitlichen Ablaufes in eine „Entwicklungsphase“ und in eine „Erhaltungsphase“.

- A. Entwicklungsphase** (für ca. 2 - 5 Jahre bis zum Zielbestand 'Magere Flachland-Mähwiese' im durchschnittlichen Erhaltungszustand.
- Zu Beginn Entbuschung der Fläche und Entfernung aller Sukzessionsgehölze.
 - Mindestens 2-schürige Wiesenmahd mit Abräumen des Schnittgutes und Düngeverzicht.
 - 1. Schnitt zu Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser (v.a. Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Weidelgras (*Lolium perenne*)).

- 2. Schnitt nach Samenreife der Blütenpflanzen des Sommeraspektes unter Einhaltung einer Ruhepause von 6 bis 8 Wochen.
- 3. Schnitt, nur bei ggf. noch starkem Aufwuchs im Spätsommer/Herbst.

B. Erhaltungsphase (ab Erreichen des Zielbestandes der Ansaat)

- 2-schürig: 1. Schnitt frühestens zu Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser und 2. Schnitt nach Samenreife der Blütenpflanzen des Sommeraspektes.

14.2. Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sollte auf nicht zwingend notwendige Gehölzrodungen der Obstbäume verzichtet werden. Unvermeidbare Gehölzrodungen, die zur Baufeldfreimachung notwendig sind, sind durch die Neupflanzung eines heimischen Obstbaumes pro Baufenster auszugleichen.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Der Verlust einer Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings ist durch das Verhängen eines Sperlingskolonie-Kastens mit 3 Brutplätzen im räumlich-funktionalen Umfeld auszugleichen, ebenso der Verlust eines Brutplatzes des Stars durch das Verhängen von 3 Starenkästen. Der Verlust des Höhlendargebots im Gebiet (siehe Artenschutz Abb. 23, Baum Nr. 1, 2, 3 und 5) ist zudem durch 4 weitere Nistkästen für kleine Höhlenbrüter zu ersetzen. Der Ersatz ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss damit zur Gewährleistung einer durchgehenden ökologischen Funktion der Lebensstätte bereits zum Beginn des Eingriffszeitpunktes wirksam sein. Die 8 Kästen sind hälftig innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Umgebung an geeigneter Stelle und in einem geeigneten Habitat (Streuobstbestand, Waldrand) anzubringen.
- Für jeden entfallenden Nistkasten (siehe Artenschutz Abb. 23, Baum Nr. 4) ist ein Ersatz in Form eines gleichwertigen Nistkastens für Höhlenbrüter im Geltungsbereich oder der Umgebung anzubringen. Die Maßnahme entfällt, wenn der betreffende Baum und Nistkasten erhalten werden kann.

- Es wird empfohlen den Biotopverbund in Bezug auf die Auswahl des FFH-Mähwiesenausgleichs mit zu berücksichtigen. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität sollte die Ausgleichsfläche möglichst in der Umgebung der Eingriffsfläche liegen und den Biotopverbund mittlerer Standorte an geeigneter Stelle aufwerten beziehungsweise erweitern und neue Trittsteinbiotop schaffen.
- Zur Vermeidung von Störungen lokaler Fledermausvorkommen sind helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind abzuschirmen und die Abstrahlung nach unten bzw. in die von der angrenzenden freien Landschaft abgewandten Seite zu richten. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zur Schaffung einer Leitstruktur für Fledermäuse wird empfohlen entlang des nördlichen Plangebietsrandes eine lineare Gehölzpflanzung (Hecke oder Baumreihe) vorzunehmen.
- Für die entfallenden Höhlenbäume (siehe Artenschutz Abb. 23, Baum Nr. 1, 2, 3 und 5) und den dadurch entstehenden Verlust potenziell für Fledermäuse geeigneter Hangplätze, ist ein Ersatz in Form von 5 Fledermaus-Sommerquartier-Kastens im Geltungsbereich oder der Umgebung anzubringen.

14.3. Ausgleich Streuobstbestand

Der Verlust von Streuobstflächen in einem Umfang von 15 Stk ist im Verhältnis 1:1 auf den Flurstücken 1696, 1814 und 1815 in einem Abstand von mind. 15 m – 20 m auszugleichen

14.4. Pflanzgebot Hausbaum

Pro Bauplatz ist ein klein- bis mittelkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, landwirtschaftlichen Flächen, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten.

Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Dieser wird im Osten des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmassen) mit unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWs zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzu zu ziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

7. Beleuchtung

Bei der Installation neuer Beleuchtungseinrichtungen wird die Verwendung von Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten empfohlen.

8. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

9. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

10. Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Nachdem das Land Baden-Württemberg bereits Vorüberlegungen zur rechtlichen Regelung der Lichtverschmutzung anstellt, weisen wir auf diese Aspekte gesondert hin:

- Neue Beleuchtungsinstallationen sind so insekten- und fledermausverträglich wie möglich zu gestalten (Licht nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich; nur in dem Zeitraum, in dem es wirklich benötigt wird; wenn möglich Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder einsetzen)
- Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs (keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) mit neutralem oder warmweißem Licht mit geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin)
- Ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung ist für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant, diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden
- Beleuchtung von oben, möglichst ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (Streulicht!) und ohne horizontale Abstrahlung; abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden.
- Installation von Lichtquellen in geringstmöglicher Höhe.

11. Maßnahmen zum Bodenschutz

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Flachdächer von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Garagen sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen.
- Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
- Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen und in den Planunterlagen des Baugesuchs mit ihrer Verwendung darzustellen.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.01.21

Bearbeiter:

Laura Müller



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den **22. APR. 2021**


.....

Thomas Müller (Bürgermeister)