

Stadt Veringenstadt
Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Deutstetter Berg V“



Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 09.12.2021 - Satzungsbeschluss

Achim Ketterer
Freier Stadtplaner

Kovacic  Ingenieure
Beratende Ingenieure

Verfahrensführende Gemeinde

Stadt Veringenstadt
Bürgermeister Armin Christ
Im Städtle 116
72519 Veringenstadt

Sachbearbeitung:
Hauptamtsleiterin Lisa Arnold

Telefon 07577-930-40
Mail arnold@veringenstadt.de

Auftraggeber

Kovacic Ingenieure GmbH
Herr Madlener
Winterlinger Straße 9
72488 Sigmaringen

Telefon 07571-6450-12
Mail madlener@kovacic.de

Auftragnehmer

Achim Ketterer – Freier Stadtplaner
Herr Ketterer
Mohlstraße 116
78532 Tuttlingen

Telefon 07461-9101606
Mail achim.ketterer@t-online.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Deutstetter Berg V“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Deutstetter Berg IV“ mit Rechtskraft vom 04.10.1996. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Deutstetter Berg V“ wird der Bebauungsplan „Deutstetter Berg IV“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Bau NVO sind gemäß § 1 Abs.6 Bau NVO nicht Bestand des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

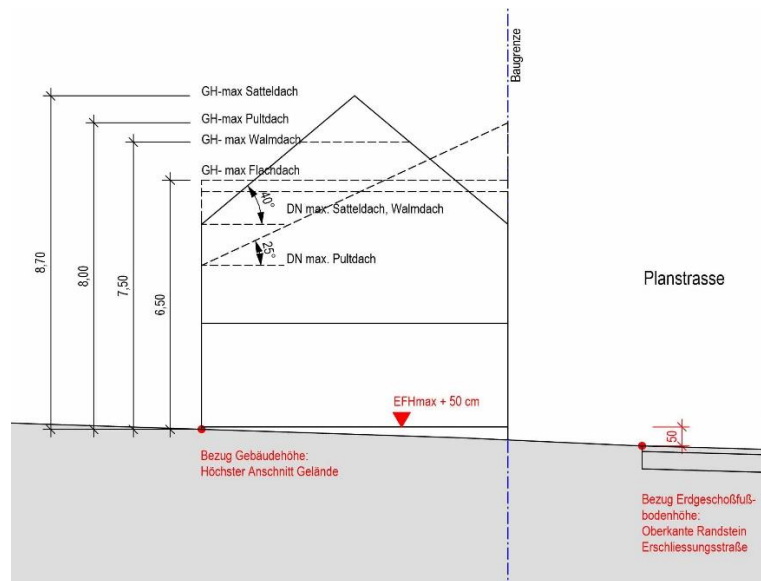
(1) Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

(2) Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Gebäudehöhe ist zu messen vom höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zur Höhe des Firsts, bei Pultdächern bis zur Oberkante des Dachaufbaus bzw. dem oberen Abschluss von zurückgesetzten Geschossen, bei Flachdächern mit Attika bis zur Oberkante Attika.



Systemschnitt

(3) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3 Bauweise

(1) Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

a = Abweichende Bauweise

Es sind nur Baukörper in Form der offenen Bauweise als Einzelhäuser „E“ zulässig oder es darf in Form von Kettenhäusern jeweils die südöstliche Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze angebaut werden. Innerhalb der Baugrenze dürfen die beiden Bautypen Einzelhaus oder Kettenhaus nicht gemischt werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Zulässige EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes bestimmt. Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die Haupterschließung erfolgt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 50 cm über der zugehörigen Straßenhöhe liegen.

Der Nachweis der EFH ist im Bauantrag durch eine Schnittzeichnung zu erbringen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(1) Zulässige Anzahl Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Kettenhaus begrenzt.

7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(1) Garagen u. Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 0,5 m einzuhalten, bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

(2) Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ i.S.d. § 14 Abs. (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

8 Verkehrsflächen

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

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

(3) Verkehrsgrünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlage und werden als extensiv genutzte Wiese angelegt. Pro Baugrundstück ist eine 5 m breite Überfahrt zulässig. Befestigte Flächen in der Verkehrsgrünfläche sind mit Rasenfugenpflaster auszuführen.

9 Flächen für Versorgungsanlagen

(1) Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Elektrizität

Zweckbestimmung: Umspannstation

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Verzicht der Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

(2) Reduktion von Lichtemissionen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

(3) Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangenen 500 m² Fläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m. Pflanzqualität: mindestens Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm / Obstbäume 12– 14 cm, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein, oder Solitär 3xv 150-200. Fachgerechte Befestigung. Es sind regionaltypische Bäume oder Obstgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste I im Anhang I). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.

(4) Pflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Auf den Verkehrsgrünflächen entlang den Erschließungsstraßen sind 14 Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist

gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind die Baumarten der Pflanzliste II im Anhang I zu verwenden (Pflanzqualität mindestens H mB 14-16).

Die Bäume sind fachgerecht gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen. Die Verkehrsgrünfläche ist zu mähen. Verzicht auf Ausbringen von Gülle oder sonstiger Düngung. Ablagerungen von Holz, Baumaterialien und Abfall sind nicht zulässig.

(5) Pflanzung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist zur Abgrenzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine mind. 2 m breite, dichte Hecke zu pflanzen. Verwendung von heimischen Arten und autochthonem Pflanzmaterial, Arten s. Pflanzliste III, Anhang I. Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,5m. Geschnittene Hecken sind zulässig. Die Heckenpflanzung darf auf Ihrer Breite von 2,0 m nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.

(6) Gestaltung und Pflege der Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind als extensiv genutzte Wiese anzulegen. Ansaat mit autochthonem Saatgut. Die Bewirtschaftung und Pflege erfolgt extensiv durch 2-schürige Mahd. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

11 Sonstige Festsetzungen

(1) Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Sichtfelder

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder der öffentlichen Straßen sind von jeder baulichen und sonstigen, sichtbehindernden Nutzung in einer Höhe von mehr als 0,60 m bis zu einer Höhe von 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Dies gilt auch für Sichtfelder der zukünftigen, im Plan noch nicht dargestellten, privaten Grundstücksausfahrten.

Gehölzabstandstreifen

Der im Plan dargestellte Gehölzabstandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch keine Nebenanlagen wie Gartenhäuser usw. sind zugelassen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 09.12.2021

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:

Veringenstadt, 28.02.2022



Armin Christ – Bürgermeister

II Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Deutstetter Berg V“ werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen

(1) Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2 Werbeanlagen und Automaten

(1) Verkaufsautomaten (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

3 Äußere Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten und mit überwiegend heimischen Pflanzen zu begrünen.

Kies- oder Schottergärten gelten als Versiegelung und sind nicht zulässig.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden, ebenso die erforderlichen Betonrückenstützen von Einfassungen der Erschließungsanlage.

Erforderliche Kabelverteilerschränke der Versorgungsträger sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

(2) Einfriedigungen zum öffentlichen Raum (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die Höhe von Einfriedigungen darf 1,0 m bei Zäunen und 1,5 m bei Hecken, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Drahtzäune sind zu Hintergrünen.

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 10 cm über dem Boden frei Enden.

Einfriedigungen und Hecken sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze 0,5 m zurückzusetzen.

4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

(1) Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die Erschließungswege, Rangier- und Zufahrtsbereiche sowie Lagerflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit durchlässigen Fugenteilen, Rasenfugenpflaster.

5 Niederspannungsfreileitungen

(1) Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

6 Stellplatzverpflichtung

(1) Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Grundstück sind pro Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 09.12.2021

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:

Veringenstadt, 28.02.2022.....

Armin Christ – Bürgermeister



III Hinweise und Empfehlungen

1 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit wie möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG BW § 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Ein Bodenverwertungskonzept ist zu entwickeln.

Die Erschließung des Baugebiets sollte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden, um die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sicherzustellen. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.

Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen. Der Baubeginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

2 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe § 202 BauGB i.V.m. § 4 BBodSchG und § 1 BNatSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1,5 Metern Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731“Verwertung von Bodenmaterial“ sowie das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ (siehe Anhang III) ist anzuwenden.

3 Gefahrenstoffe und Abfall

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

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

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

4 Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind die dezentrale Versickerung des Dachwassers über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht. Darüber hinaus ist ein Notüberlauf vorzusehen. Punktförmige Versickerungen und Schachtversickerungen sind nicht zulässig. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sind zulässig und erwünscht. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6 Baumstandorte im Straßenraum

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten.

7 Einsaat der Ackerflächen mit Klee-/Weidelgrasmischung oder Luzerne

Die Ackerflächen im Westen des Plangebietes sind im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten mit einer Klee- / Weidelgrasmischung oder Luzerne einzusäen. In dem dichten Aufwuchs brüten keine Feldlerchen, so dass verhindert wird, dass durch Bauarbeiten Bruten gestört oder aufgegeben werden. Dadurch können unvorhergesehene Verzögerungen des Bauablaufes für die zukünftigen Eigentümer vermieden werden.

8 Dachbegrünung

Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von max. 15° sind zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik/Solarthermie ist zulässig.

9 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere 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 großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

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

10 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im WSG „Westliche Lauchert“, Zone III und IIIA. Die Festlegungen der RVO sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken **nicht erlaubt**.

11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Massenkalks und der Liegende-Bankkalke-Formation.

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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

12 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

13 Luftwärmepumpen - Klimageräte

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:
<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

14 Beleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG Beleuchtungen die in geschützte Biotope hineinstrahlen genehmigungspflichtig sind. Dies ist im Vorhabenbereich auf den nördlich der Mörikestraße gelegenen Grundstücken auch bei Gartenbeleuchtungen zu beachten.

Anhang I - Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und Grünflächen

Pflanzqualität: mind. Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm / Obstbäume 12– 14 cm, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein, oder Solitär 3xv Höhe 150-200. Es sind gebietsheimische Bäume oder Obstgehölze aus nachfolgender Liste zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche (auch in Sorten)
Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Alternativ:

Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche)

Pflanzliste 2

Pflanzempfehlungen Straßenbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, m.B., StU 18-20 cm

Acer campestre i.S. ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche (auch in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia tomentosa i.S. ‚Brabant‘ oder ‚Szeleste‘	Silber-Linde

Pflanzliste 3

Pflanzung einer dichten Hecke

Pflanzqualität: Sträucher, mind. 2xv, Höhe 60-100 cm, autochthones Pflanzgut.

Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Anhang II - Merkblätter Bodenschutz und Erdauffüllungen



BODENSCHUTZ BEI BAUARBEITEN

Die Zielsetzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Bodenmaterial ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) muss gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren. Auf eine zügige Bauausführung der Erdarbeiten ist zu achten, da sonst die Gefahr der Bodenabschwemmung besteht.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Die Verwertung des Erdaushubes hat Vorrang vor der Beseitigung. Unbelasteter Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung wieder verwendet werden. Keinesfalls darf bei Auffüllungen humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigtes Bodenmaterial muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach geeigneten Verwertungsmöglichkeiten.

Fremdmaterial kann auf der Baustelle nur zum Einsatz kommen, sofern der eigene Erdaushub für die notwendigen Auffüllungen nicht ausreicht. Hierbei darf nur absolut unbelastetes, sauberes Bodenmaterial angenommen bzw. verwendet werden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen. Gegebenenfalls kann eine provisorische Baustraße durch lastverteilende Platten hergestellt werden. Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaus verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacke, Lösungsmittel oder Öl sind zu vermeiden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben oder zu verbrennen. Dies kann strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Der Einbau von Ausbausphalt als ungebundene Tragschicht im Bereich der Fahrflächen ist zu vermeiden. Sollte es dennoch beabsichtigt sein, dann ist vorab der Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Verunreinigungen vorliegen. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.



Merkblatt für
„Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen“

**Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung
für Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen im Außenbereich
(§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG)**

I. Genehmigungspflicht:

Im Außenbereich sind Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen ab **500 m²** Auffüllfläche **oder** ab **2 m** Höhe bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens und nicht die Anzahl oder die Größe der betroffenen Parzellen ausschlaggebend.

II. Allgemeines:

1. Vorrangig einer Genehmigung ist eine selbstständige Auffüllung bzw. Abgrabung im Außenbereich zum Zwecke der Bodenverbesserung und/oder Bewirtschaftungserleichterung für eine vorhandene, in der Regel landwirtschaftliche Nutzung und Bodenrekul-tivierung mit standortgerechtem, unbelastetem Bodenmaterial.
2. **Nicht erlaubt** sind Auffüllungen/Geländeänderungen selbst mit kleinsten Mengen Erde im Bereich von
 - Naturschutzgebieten bzw. flächenhaften Naturdenkmälern, geschützten Biotopen, wie beispielsweise Streu- und Nasswiesen oder Feld- und Ufergehölzen,
 - Uferstrandstreifen bei Fließgewässern mit einem Abstand von zehn Metern von der Böschungsoberkante,
 - Natura-2000-Gebieten, soweit die Auffüllungen/Geländeänderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können,
 - Moorböden, die mit einem mineralischen Material aufgefüllt werden sollen,
 - Wasserschutzgebieten (Zone I und II) und
 - Überschwemmungsgebieten.
3. Liegt die aufzufüllende Fläche beispielsweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, ist - auch wenn eine baurechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist - eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Genehmigung nach der einschlägigen Landschaftsschutzgebietsverordnung vorliegen, prüft die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes auf Antrag.

Hinweise:

- a) Bei einer geplanten Auffüllung in einem Wasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes erkundigen.

- b) Auch bei einer geplanten Auffüllung unter der Genehmigungsgrenze von **500 m²** Grundfläche bzw. **2 m** Auffüllhöhe sollte sich der Bauherr vorher bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes oder dem örtlich zuständigen Naturschutzbeauftragten erkundigen.

III. Antrags- und Planunterlagen:

Folgende Unterlagen sind für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens in 4-facher Ausfertigung vorzulegen:

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular (Antrag zur Genehmigung einer Erdauffüllung/Erdaufschüttung).
- Übersichtslageplan Maßstab 1:25.000.
- Flurkartenauszug mit eingezeichneter und vermaßter Auffüllfläche.
- Vermaßte Geländeschnitte (quer und längs), aus dem die Geländehöhe vor und nach der Auffüllung hervorgeht und in denen auch die an die Auffüllung angrenzenden Grundstücke enthalten sind.
- Bilanzierung des Eingriffs und Vorschläge für die Ausgleichsregelung.

Hinweise:

- a) Ein entsprechender Antrag ist über die betroffene Gemeinde/Stadt an das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht (bei baurechtlicher Genehmigung) oder an den Fachbereich Umwelt (bei naturschutzrechtlicher Genehmigung) zu richten.
- b) Die Anforderung zusätzlicher Unterlagen (z. B. bodenkundliches Gutachten bei rutschungsgefährdetem Gelände) bleibt vorbehalten.

IV. Gebühr

Die Gebühr für die Erteilung der bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigung (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG) beträgt:

Genehmigung von Auffüllungen mit Ausnahme
landwirtschaftlich genutzter Grundstücke 0,50 € pro m³, mindestens 200,00 €

Genehmigung von Auffüllungen landwirtschaftlich
genutzter Grundstücke 0,20 € pro m³, mindestens 100,00 €

Ist im Zusammenhang mit einer naturschutzrechtlichen Entscheidung zugleich eine Entscheidung nach anderen Vorschriften zu treffen, so werden die dafür vorgesehenen Gebühren gesondert erhoben.

V. Ordnungswidrigkeit:

Wer unerlaubt mit einer genehmigungspflichtigen Auffüllung beginnt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit Bußgeld geahndet werden kann.