

Schwarzwald-Baar-Kreis

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften** für den Bereich

# **BREITEN II**

im Stadtteil Mundelfingen

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 18.06.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 18.06.2018
- Begründung vom 18.06.2018 mit Anlagen
  - Umweltbericht vom 18.06.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.06.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
  - NATURA-2000 Vorprüfung vom 29.06.2017/19.02.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
- Abwägungsvorlage vom 18.06.2018

Stand: 18.06.2018

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Proj. 1702

**Satzung  
über den Bebauungsplan**

**„Breiten II“**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in öffentlicher Sitzung am 05.07.2018 den Bebauungsplan „Breiten II“ im Stadtteil Mundelfingen als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2018 maßgebend.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 18.06.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) in der Fassung vom 18.06.2018

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Begründung vom 18.06.2018  
einschließlich Umweltbericht vom 18.06.2018

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4  
In Kraft treten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Breiten II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hüfingen, den .....

.....  
Michael Kollmeier, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.

**Satzung  
über die Örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan**

**„Breiten II“**

Gemäß § 74 (1) und (7) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in öffentlicher Sitzung am 18.06.2018 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breiten II“ im Stadtteil Mundelfingen als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung deckungsgleich. Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2018.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Örtliche Bauvorschriften (Textteil) in der Fassung vom 18.06.2018
- in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 18.06.2018

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, werden Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4  
In Kraft treten**

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Jakobswiese 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, den .....

.....  
Michael Kollmeier, Bürgermeister

Vermerk zur Rechtskraft:

Die Satzung wurde durch amtliche Bekanntmachung am ..... rechtskräftig.

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

für den Bereich

# **BREITEN II**

im Stadtteil Mundelfingen

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise, Empfehlungen**

Stand: 18.06.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Bauweise .....	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	5
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>5</b>
	6.1 Straßenverkehrsflächen .....	5
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	5
<b>7</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
	8.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung Süd-West“ .....	6
	8.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	6
	8.3 Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen.....	6
	8.4 Begrünung der Retentionsfläche .....	7
	8.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge .....	7
	8.6 Metalleindeckungen von Dächern .....	7
	8.7 Getrennte Entwässerung.....	7
<b>9</b>	<b>Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen</b> .....	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> ....	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>8</b>
	1.1 Dachformen und Dachneigung.....	8
	1.2 Dacheindeckung.....	8
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen.....	8
<b>2</b>	<b>Stellplatznachweis</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Grundstücksentwässerung</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Regenwassernutzung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Geotechnik</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Pflanzliste</b> .....	<b>12</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

#### Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

#### Ausschlüsse:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (in Verbindung mit der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

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

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- im Bereich des gesamten Baugebiets (Baufelder WA-1 bis WA-5) sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

## 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird als Wand- und Firsthöhe festgesetzt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m (über EFH)

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m (über EFH)

### Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die Attika.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Fertigfußboden.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind (auch in aufgeständerter Bauweise) maximal bis zur maximal zulässigen Firsthöhe zulässig.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird für die einzelnen Grundstücksflächen durch die im Plan eingetragenen, zulässigen **EFH (Erdgeschossfußbodenhöhen)** in m. ü. NN bestimmt („Meter über Normal Null“). Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

Alternativ, oder bei einer von der Plandarstellung abweichenden Aufteilung der Baugrundstücke, gelten folgende Bestimmungen zur EFH: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,10m über dem Niveau der angrenzenden Straßenfläche (Erschließungsstraße A) liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der Fahrbahnoberfläche im Grundstücksverlauf. *(Die Herleitung der EFH ist in diesem Fall im Baugesuch nachvollziehbar darzustellen.)*

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### **3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

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

### **4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

#### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus der Planzeichnung.

### **7 Grünflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zentralen „Regenrückhaltung / Retention“ festgesetzt.

## **8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

### **8.1 Pflanzgebot (PFG-1) „Ortsrandeingrünung Süd-West“**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des südwestlichen Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke mit Einzelbäumen gepflanzt werden.

Der geplante Grünstreifen ist zu mind. 70 % abwechselnd mit Bäumen und lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen, wobei grundstücksbezogen pro angefangene 20 lfm mind. ein Baum zu pflanzen ist.

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kapitel C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten. Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „auf den Stock“ zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### **8.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

*(Festsetzung ohne Plandarstellung)*

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Standorte sind auf dem Grundstück frei wählbar.

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen. Vorzugsweise sollen auf privaten Freiflächen Obstbäume gepflanzt werden.

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### **8.3 Pflanzgebote im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen**

Entlang der geplanten Erschließungsstraße und dem zentralen Quartiersplatz sind entsprechend dem Planeintrag mittelgroße Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Artempfehlung:

*Acer platanoides `Olmstedt` (Spitz-Ahorn)*

*Tilia cordata (Winter-Linde)*

Hochstamm mDB, 3 xv, 12-14 cm

*Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl bindend, die Baumstandorte können bei Bedarf angepasst werden.*

#### **8.4 Begrünung der Retentionsfläche**

Die öffentliche Retentionsfläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung wechselfeuchter bis frischer Standorte einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Biotoptyp Magerwiese kann nur durch eine zweimalige Mahd/Jahr mit Abräumen des Mähgutes erreicht werden. Die erste Mahd soll dabei ab Ende Juni/Juli erfolgen.

#### **8.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ –wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

#### **8.6 Metalleindeckungen von Dächern**

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

#### **8.7 Getrennte Entwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist getrennt zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen.

### **9 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Südosten des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung / Retention festgesetzt.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen und Dachneigung**

- keine Festsetzung -

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grau bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe zulässig.

Flachdächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10 cm zu begrünen.

#### **1.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

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

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

### **2 Stellplatznachweis**

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

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

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

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

### **3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sie sind mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurück zu setzen.

#### **4 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Grundstücksentwässerung**

In Teilen des Baugebietes wird die Entwässerung von Kellergeschossen voraussichtlich nicht im Freispiegel möglich sein. Aufgrund der vorhandenen und innerhalb der Erschließungsstraße geplanten Kanal-Anschlusshöhen werden insbesondere für die Grundstücke der südwestlichen Gebäudereihe Hebeanlagen für eventuelle Kellergeschosse erforderlich. Die exakten Anschlußhöhen der Kontrollschächte der Baugrundstücke sind beim Bauamt der Stadt Hüfingen erhältlich.

### **2 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

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

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

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

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

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

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

### **3 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

### **4 Grundwasserschutz**

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

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

### **5 Regenwassernutzung**

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

### **6 Geotechnik**

Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Numismalsmergel-Formation und Amaltheenton-Formation des Mittleren Unterjuras (Tonsteine, Kalkmergelsteine, Kalksteine). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/-wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## 7 Pflanzliste

(Auswahl gebietsheimischer Gehölze)

### Bäume:

Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Hänge-Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Echte Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Apfel	( <i>Malus domestica</i> ,in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!
Birne	( <i>Pyrus communis</i> ,in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> ,in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!
Kirsche	( <i>Prunus avium</i> ,in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!

### Sträucher:

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Gewöhnliche Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Zweiggriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Wolliger Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 18.06.2018

kommunalPLAN GmbH