



Stadt Hüfingen

Landkreis Schwarzwald-Baar

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan

Wohngebiet „Hondinger Straße“

Satzung
04.03.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Wohngebiet „Hondinger Straße“ vom 04.03.2021

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO) mit Bezeichnung gem. Planeintrag

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Höhenangaben in m. ü. NN (Meter über Normalnull), als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe).

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.

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.

Hinweis: es wird eine barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes empfohlen.

2.4 Geschossigkeit gem. Planeintrag

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser – gem. Plandarstellung

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche gem. Planeintrag

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Mischverkehrsfläche"

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. Planeintrag "Fußweg"

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 BauGB)

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Zwischen Carport- oder Garagenfront und der öffentlichen Verkehrsfläche, muß bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00m eingehalten werden.

5.3 Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 1,00m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt.

11. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- Pflanzgebot kleinkronige Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen
- Pflanzgebot kleinkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot Laubbäume- oder Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen als Baumreihe und als zusammenhängende Streuobstwiese,
- Pflanzgebot Strauchgruppen an der Retentionsmulde
- Pflanzgebot Feldhecke als Sicht- und Lärmschutzpflanzung auf Erdwall
- Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der zu pflanzenden Streuobstwiesen sind als extensive Heuwiese zu gestalten. Wo erforderlich hat die Einsaat mit gebietsheimischem Regiosaatgut (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 1 „Blumenwiese“ oder Schwarzwälder Wiesendrusch) zu erfolgen.
Pflege: (2 Schnitte/Jahr im Zeitraum Juni/Juli + September) mit Abtransport des Mahdguts.
Keine Düngung.
- Die bereits vorhandenen Grünlandbereiche sind zu erhalten und durch eine extensive Nutzung aufzuwerten.
Pflege: (2 Schnitte/Jahr im Zeitraum Juni/Juli + September) mit Abtransport des Mahdguts.
Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit standortangepasstem Regio-Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 6 „Feuchtwiese“ oder passendem Schwarzwälder Wiesendrusch) einzusäen.
- Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit standortangepasstem Regio-Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 6 „Feuchtwiese“ oder passendem Schwarzwälder Wiesendrusch) einzusäen.

12. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

- Pflanzbindung zur Erhaltung von insgesamt fünf Obstbäumen auf privaten Grundstücksflächen und fünf auf öffentlichen Grundstücksflächen. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Minimierung von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen:
Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
Der Standort kann auf dem Baugrundstück frei gewählt werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit Pflanzbindung als „zu erhalten“ dargestellten Einzelbäume werden angerechnet.
- 13.2 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen
Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Berücksichtigung des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.3 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 15. November, zulässig.
- 13.4 Als Ausgleich für betroffene Brut- und Nisthöhlungen sind insgesamt neun Höhlenbrüterkästen im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung zu verhängen.
- 13.5 Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Sommerquartieren von Fledermäusen sind neun Großraum-Flachkästen für Fledermäuse im Gebiet oder der unmittelbaren Umgebung zu verhängen.
- 13.6 Minimierung Vogelschlag:
Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).
Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.
- 13.7 Straßen- und Außenbeleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

14. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 14.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt

0 % - 5 %	0,5 Meter
5 % - 10 %	1,0 Meter

Die Höhe der Aufschüttungen/Abgrabungen sind in aussagefähigen Schnittzeichnungen darzustellen.

- 14.2 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.
- 14.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und Kabelverteilschränken sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, sowohl unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen, als auch die technischen Aufbauten vom Grundstückseigentümer zu dulden.

15. Umgrenzung der nach § 2 DSchG als Bodendenkmal erfassten Fläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15.1 Bodendenkmal „Villa Rustica, römischer Gutshof“

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, daß der südliche Abschnitt des Plangebiets im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Villa Rustica, römischer Gutshof“ (Listen-Nr. 4, s. Anhang) im Gewann Ziegelbühl liegt. Die genaue Lage der Bebauung ist obertägig nicht mehr nachvollziehbar, Funde und Befunde aus römischer Zeit traten jedoch wiederholt zutage.

Erste römerzeitliche Funde aus Fürstenberg sind aus dem Jahr 1897 bekannt. Der Fundort der beiden Münzen aus dem 2. Jh. n. Chr. lag etwa 200 m südwestlich im heutigen Gewann „Saun“. Die historische Fundbeschreibung legt den Schluss nahe, dass sie im Kontext einer römerzeitlichen Straße oder römerzeitlicher Fundamentreste geborgen wurden. Ein Zusammenhang mit den Siedlungsresten im Gewann Ziegelbühl ist anzunehmen.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen:

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, müssen frühzeitig im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Für die Kosten der genannten Maßnahmen kommt der Vorhabenträger auf.

Hierzu ist eine möglichst frühzeitige Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) zwingend notwendig.

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um zumindest den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich wird daraufhin gewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages

nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Eine Erschließung und Bebauung der Grundstücke ist erst nach Abschluß der Sicherungsmaßnahmen für Bodendenkmäler und der Freigabe durch das Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

16. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Schutzstreifen entsprechend Planeintrag

Entlang der K 5745 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 15 m breiter Schutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig ist der in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Lärmschutzwall.

16.2 Sichtfeld entsprechend Planeintrag

Die Sichtfelder im Bereich der K 5746 sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten.

17. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hüfingen zur Führung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals DN 500. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

18. Sonstige Festsetzungen

18.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

19. Grenzen

19.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

19.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

Anhang Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Sommerlinde	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		

sowie im Innenbereich auch züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

Pflanzgebot Laub- oder Obstbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

sowie Obstbäume aus nachfolgender Pflanzenliste

Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

(Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, StU 8-10 cm)

Zulässig sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, z.B.

Äpfel

Jakob Fischer, Brettacher, Gewürzapfel, Boskoop, Berlepsch, Jakob Lebel, Gravensteiner, Kardinal Bea, Oldenburger, Maunzenapfel, Bohnapfel, Martens Gravensteiner, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Schöner aus Herrnhut, Schöner vom Oberland.

Birne

Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Schweizer Wasserbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne

Sonstige

Deutsche Hauszwetschge, Nancy Mirabelle, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche, Walnuß (nur bei ausreichend Platz)

Pflanzgebot Feldhecke als Sicht- und Lärmschutzpflanzung

(Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose		

Pflanzgebot Strauchgruppen im Bereich von Retentionsmulden und Gräben

<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Carpinus betulus</i>	Haselnuß
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Prunus padus</i>	Gewöhl. Traubenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Die Erdarbeiten sind von einer bodenkundlich ausgebildeten Fachperson begleiten zu lassen (bodenkundliche Baubegleitung). Zudem ist bereits im Planungsprozess ein Bodenschutzkonzept sowie ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen, um den vermeidbaren Verlust von Bodenfunktionen im Plangebiet entgegenzuwirken und den bei den Baumaßnahmen anfallenden Boden einer sinnvollen weiteren Nutzung zuzuführen. Diese Konzepte sind frühzeitig mit uns abzustimmen.

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.

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 mit dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - abzustimmen.

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 mit dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - abzustimmen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Hier wird auf das vorhandene Bodendenkmal „Villa Rustica, römischer Gutshof“ verwiesen.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar- Amt für Wasser- und Bodenschutz gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

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. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Regenwasserzisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen festgesetzt.

Barrierefreies Bauen

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird empfohlen, im Sinne einer langfristigen Gebäudeplanung die Aspekte des barrierefreien Bauens zu berücksichtigen, sodass die Immobilie zu allen Lebenslagen passt.

Auf die DIN 18040-2, für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnnutzungen und deren Außenanlagen wird hingewiesen.

Wild abfließendes Niederschlagwasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet aufgrund der Hanglage ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hangschutt, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Mitteljuras (Opalinuston-Formation Achdorf-Formation) zu erwarten.

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.

Die im Untergrund anstehenden Gesteine des Mitteljuras neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hüfingen, den 04.03.2021

Michael Kollmeier
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung, Dacheindeckung und Fassaden

- 1.1. Dachformen:
für Hauptgebäude freibleibend
- 1.2. Dachneigung:
für Hauptgebäude siehe Planeintrag
- 1.3. Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 1.4. Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0-10° sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht min. 10cm stark zu begrünen. Die Pflicht der Dachbegrünung entfällt, wenn Solaranlagen auf den Dächern geplant werden.
- 1.5. Fassaden
Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

2. Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO auf **2 Stellplätze** je Wohnung erhöht.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden dann als notwendiger Stellplatz anerkannt, wenn der Stauraum mindesten 5,00m tief und 2,75m breit ist.

3. Einfriedungen und Stützmauern

- 3.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 3.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständering) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Reine Schotter- bzw. Kiesflächen zur Gartengestaltung mit einer Gesamtfläche von mehr als 2 m² pro Baugrundstück sind ausdrücklich unzulässig um negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt, auf das Nahrungsangebot für Insekten und auf die lokal-klimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Flächenerwärmung zu verhindern.

6. Freileitungen

- 6.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. Medienempfangsanlage

- 7.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

8. Zufahrten und Pkw-Stellplätze und private Müllbehälter

- 8.1. Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
Es sind nur solche Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/-wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- 8.2 Private Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

9. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 9.1 Drainage
Drainageleitungen dürfen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

9.2 Dachentwässerung

Die Verwendung von unbeschichteten Metaldacheindeckungen von Gebäude, Garagen und Carports, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist nicht zulässig.

9.3 Regenwasserzisternen

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 4,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen.

Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.).

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser kann das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen erhöht werden.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

11. Schlussbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Hüfingen, den 04.03.2021

Michael Kollmeier
Bürgermeister