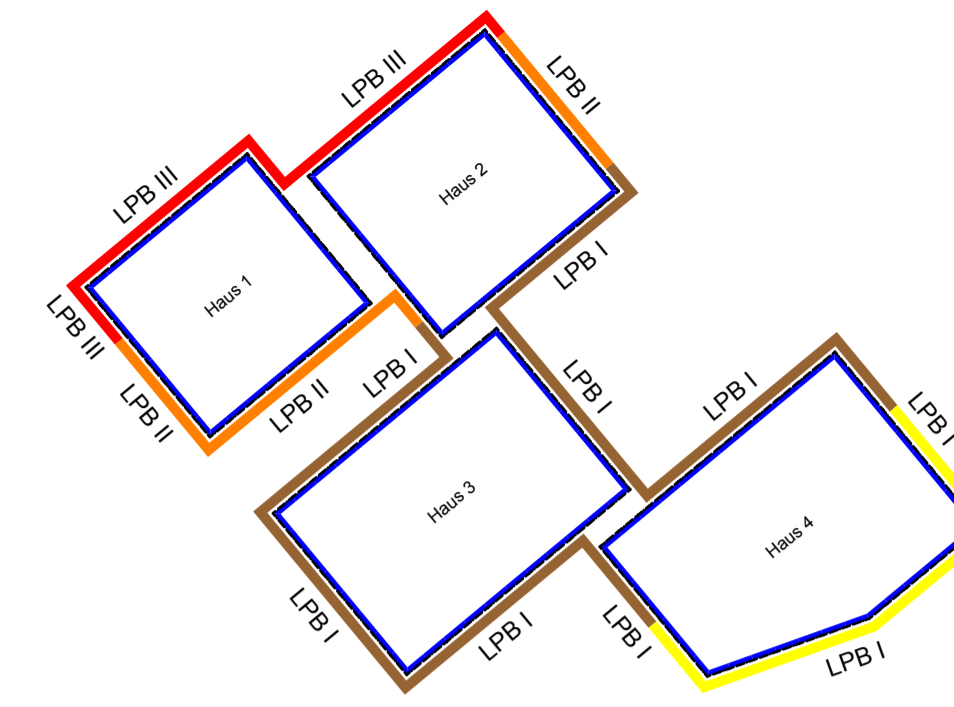
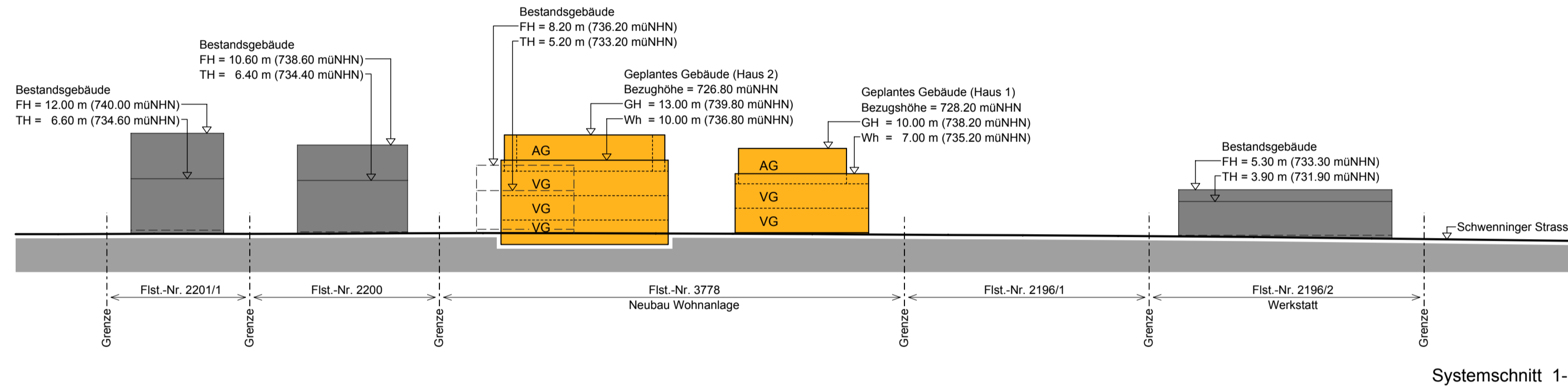


Lärmpegelschema der Lärmpegelbereiche laut Lärmprognose der GSA Körner GmbH vom 30.08.2020.



LPB = Lärmpegelbereich
 LPB I = Lärmpegelbereich I / 45,0<...<=50,0 dB(A) - (gelb)
 LPB II = Lärmpegelbereich II / 50,0<...<=55,0 dB(A) - (braun)
 LPB III = Lärmpegelbereich III / 55,0<...<=60,0 dB(A) - (orange)
 LPB IV = Lärmpegelbereich IV / 60,0<...<=65,0 dB(A) - (rot)



Flächenbilanz

Bruttobauland	ca. 4.345 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 4.224 m ²	97 %
überbaubare Fläche	ca. 2.148 m ²	49 %
nicht überbaubare Fläche	ca. 2.076 m ²	48 %
(Grundfläche Tiefgarage)	ca. 1.842 m ²	
Grünfläche Spielplatz	ca. 121 m ²	3 %

Planzeichen Hinweise

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer		Geländehöhen Bestand		Bestehende Gebäude		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, 'Auf Gstanden' Z. Änderung; gem. § 9 (7) BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Bestand; gem. § 9 (7) BauGB		Baugrenze; gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB		Mischgebiet gem. § 6 BauNVO		Terrassen		geplanter Gebäudeabruch		Feuerwehraufstellfläche		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Stellplatz; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Tiefgarage; gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB		Private Grünflächen; gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB		Anpflanzen von Bäumen; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB															
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; hier Zweckbestimmung Tankstelle Birkhof'		Abfall		Spielanlagen		Wasserschutzgebiet 'Keckquellen' Schutzzone III		Bezugspunkt = Bezugshöhe in müNNH		müNNH	zulässige Meter über NormalHöhenNull		VG	Vollgeschoss		AG	Attikageschoss		MGF	massgebliche Grundstücksfläche		GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl		Wh	maximal zulässige Wandhöhe ab OK Bezugshöhe		Gh	maximal zulässige Gebäudehöhe		Bh	Bezugshöhe in müNNH		FD	Flachdach		Z = II	Zahl der Vollgeschosse		WE	Wohnheiten

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse Dachart
Bezugshöhe	Bauweise



Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 - Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 18.05.2020 beschlossen und am 29.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 28.09.2020 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanteilwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 13.11.2020 im Rathaus Dauchingen öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 13.11.2020.
- Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Dauchingen, den

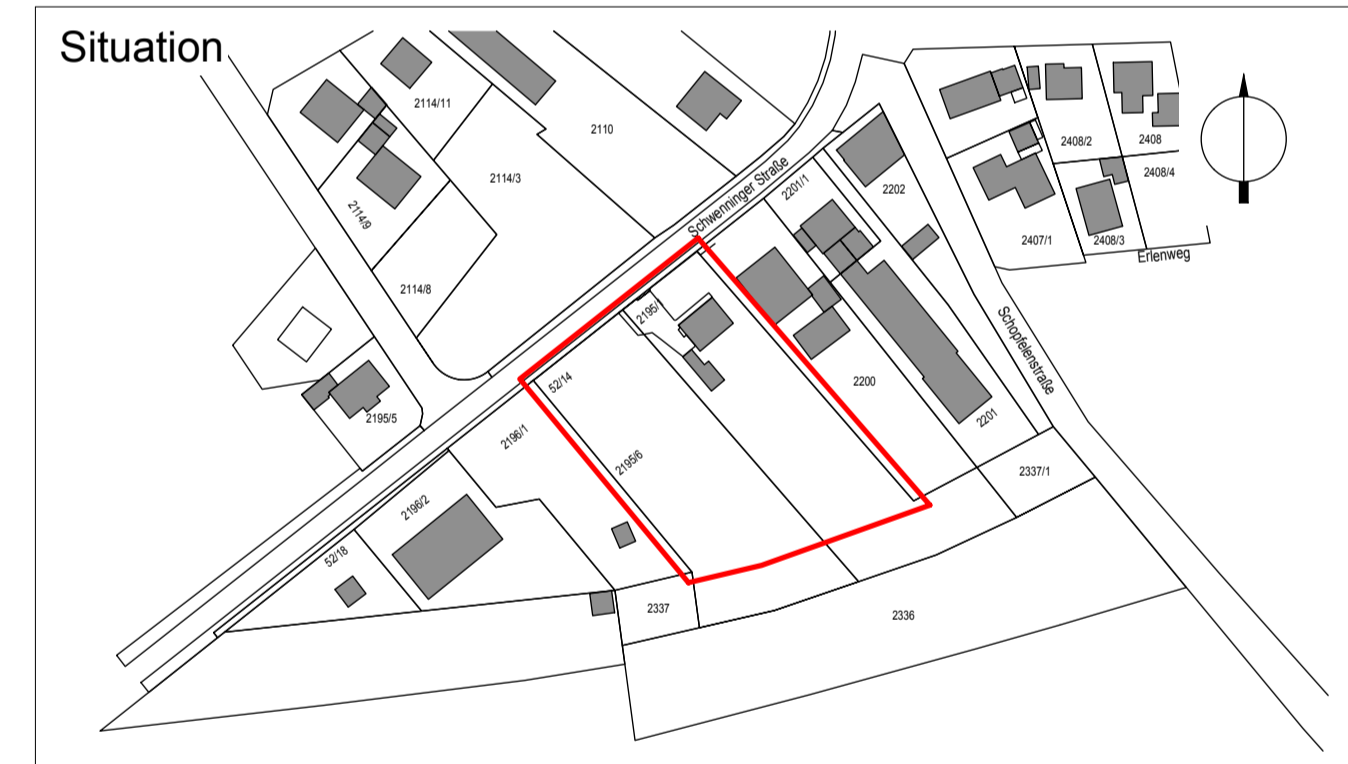
..... Torben Dorn, Bürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Dauchingen, den

..... Torben Dorn, Bürgermeister



Planstand	Masstab 1:500	Projekt
Format 841 x 594	Datum 09.12.2020	Planverfasser ebj/sg
Projekt WOBAG Dauchingen GmbH Wohnpark Heubergblick, Dauchingen		
Auftraggeber WOBAG DAUCHINGEN GmbH Im Königemann 24 70839 Gerlingen		
Planungsort Ortsteil Dauchingen Gemarkung Dauchingen Gemeinde Dauchingen		

Bebauungsplan "Auf Gstanden"
 Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans "Auf Gstanden" mit Vorhaben- und Erschließungsplan, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch -BauGB-

70320 **3.01** 09.12.2020

Rechtsplan
Verfahrensstand
Satzungsbeschluss; gem. § 10 (1) BauGB

B&B B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnhofstraße 9 - 78467 Konstanz
Telefon: +49.7531.9807-0
Telefax: +49.7531.9807-70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com

70320/3010

**Gemeinde Dauchingen
Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“
mit Vorhaben- und Erschließungsplan,
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –BauGB-**

Vorhabenträger: WOBAG Dauchingen GmbH

Verfahrensstand

**Satzungsbeschluss
gem. § 10(1) BauGB**

Stand

09.12.2020

Inhaltsverzeichnis

- I. **Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- II. **Hinweise**
- III. **Satzung örtliche Bauvorschriften**
- IV. **Begründung**
- V. **Pflanzenliste**
- VI. **Anlagen**

Gemeinde Dauchingen

Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –BauGB-

I. Satzung über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Gstanden“

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 ([GBl. S. 582](#), ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 ([GBl. S. 403](#))

Der Gemeinderat der Gemeinde Dauchingen hat am die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB- als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Gstanden“ 4. Änderung-

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan für die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan - Plan Nr. 3.01 vom 09.12.2020 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (3) BauNVO

- Mischgebiet gem. §6BauNVO i.V. § 1 (5) und § 1 (6) Ziff.1

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2)Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8, § 6 (3) BauNVO
- Wettannahmestellen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Werbeanlagen, ausgenommen Werbung an der Stätte der Leistung gem. §6 (2) Nr.4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1)Nr.1 BauGB i.V.m.§16(2) Nr.1, Nr.4, (4) S. 1 BauNVO, §17(2) S. 1 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt. Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (Gh), die Wandhöhe (Wh), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl GRZ
- der Höhe baulicher Anlagen
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO

Die Obergrenze bez. der Grundflächenzahl wird gem. § 17 (2) BauNVO Ziff. 1. überschritten. Die Überschreitung bezieht sich auf die in § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen (Tiefgarage).

4. Höhe baulicher Anlagen gem. §18 BauNVO

Bestimmung des Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null. (NHN= Normalhöhennull, in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel)

Toleranzabweichungen bis zu 25 cm von den festgesetzten Höhen sind zulässig, sofern nachbarschützende Abstandsflächen nicht berührt werden.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen (siehe Schnittzeichnung)

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen (siehe Schnittzeichnung) und beziehen sich auf die Oberkante der jeweiligen Vollgeschosse.

Die Wandhöhen von nicht anrechenbaren Geschossen (Attikageschosse) werden durch die Differenz der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen, siehe Nutzungsschablone.

5. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,60. Für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO (Stellplätze, Zufahren und Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zugelassen. (§ 19 (4), Satz 3); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6. Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1) Ziff. 1 BauGB

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von insgesamt maximal 32 Wohneinheiten zulässig, aufgeteilt auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster.

6. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Zulässig sind zwei bis drei Vollgeschosse. Attika- Geschosse dürfen keine Vollgeschosse sein.

Die einzelnen Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

7. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können als Einzelhäuser und Doppelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

8. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2), (3) und (5) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze darf mit Gebäudeteilen überschritten werden wie folgt:

- mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- mit Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.
- mit Terrassenflächen gem. Einzeichnung im Bebauungsplan.

9. Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Ausweisung von Stellplätzen zur Unterbringung von Kfz erfolgt in der Tiefgarage gemäß Planeintrag. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

10. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (incl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (hier: passiver Schallschutz) gem. § 9 (1) Nr. 24

Zum Schutz vor Außenlärm müssen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Außenlärmpegel sind auf der Grundlage der im Gutachten zum Schallimmissionsschutz von GSA Körner vom 30.08.2020 / P 20163 dargestellten Beurteilungspegel

durch Vergabe entsprechender Zuschläge zu bilden. Der Nachweis über Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen. Sofern vor Fassaden der Immissionsgrenzwert im Nacht-Zeitraum nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV überschritten wird, ist für Räume, die überwiegend dem Schlafen dienen, also Schlaf- und Kinderzimmer, eine fensterunabhängige Belüftung- und Entlüftung vorzusehen. Hierzu wird auf o.g. Gutachten verwiesen, welches ausdrücklich Bestandteil dieser planungsrechtlichen Festsetzungen wird.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB

12.1 Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

12.2 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.

12.3 Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

Vorhandene Bäume sind durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und wenn möglich im Bestand zu erhalten.

Gem. § 21a NatSchG BW sind die nicht überbaubaren Grundstücksanteile als insektenfreundlich gestaltete, begrünte und wasseraufnahmefähige Gartenanlagen herzustellen.

Die Gestaltung der Grünanlagen durch Schotterflächen ist unzulässig.

12.4 Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. Neben den Fahrbahnen sollen Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig, unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen bezüglich des ausgewiesenen Wasserschutzgebiets; siehe Kapitel „Hinweise“

12.5 Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen.

12.6 Tiefgaragen auf oberirdisch nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete sind zu begrünen.

12.7 Außenleuchten sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten.

12.8 Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.

12.9 Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großflächigen Glasfassaden bez. Fensterflächen geeignete Maßnahmen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)

12.10 Es sind vier Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben und Sperlinge an der Süd- oder Südwestseite der neuen Gebäude anzubringen.

12.11 Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

12.12 Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Es sind die in der Pflanzenliste (Anhang im Umweltbeitrag) aufgeführten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

13. Maßnahmen zum Schutz von Boden gem. §9 (1) Nr.20 BauGB

13.1 Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und auch der Unterboden ist 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.

13.2 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist 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.

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

13.4 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.

13.5 Baustraßen sollen dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Die Auflockerung von verdichteten Bereichen hat bei abgetrocknetem Bodenzustand zu erfolgen.

13.6 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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

13.7 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.

13.8 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 Umwelt, Wasser- und Bodenschutz- mitzuteilen.

§ 3 Außerkräfttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ treten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs für die 4. Änderung außer Kraft

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt,

Gemeinde Dauchingen

gez. Torben Dorn, Bürgermeister

II. Hinweise; Verweis auf Verordnungen, Richtlinien, Bestimmungen

1. Versorgungseinrichtungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom**, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.

Dies bedeutet aber auch, dass, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet wird.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anfragen sollen an das Funktionspostfach - T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de gesendet werden.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der **Vodafone** BW GmbH. Es besteht grundsätzlich daran Interesse das glas-faserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.

2. Abbrucharbeiten

Es wird empfohlen, vor Beginn von Abbruch- bzw. Freimachungsarbeiten im Hinblick auf den Artenschutz die Untere Naturschutzbehörde einzuschalten. Die Baugenehmigung für die Abbrucharbeiten trifft hierzu nähere Regelungen.

3. Grundwasserschutz

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.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Keckquellen“.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Keckquellen“ vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

3.1 Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind jedoch gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. nur die folgenden Beläge zulässig: - Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen; - Rasenfugen; - Rasengittersteine; - Rasenwaben; - wasserundurchlässige Beläge; zu beachten ist:

- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

Des Weiteren sind folgende Hinweise zu beachten:

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- die Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann vorgenommen werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.
- Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind verboten.

3.2 Geothermie im Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Keckquellen“ nicht genehmigt werden kann.

Das Einbringen von Erdwärmesonden ist nicht genehmigungsfähig. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung.

4. Oberirdische Gewässer

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich eine Teilfläche des Altstandorts „Tankstelle Birkholz“, deren Lage in der folgenden Abbildung als orange Fläche dargestellt wird.

Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Altlastenverdachtsfläche wurde bisher noch nicht hinsichtlich des Schutzguts Mensch bewertet. Aufgrund der sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche sollen zwei Möglichkeiten für das weitere Vorgehen Beachtung finden:

- Fachgutachterliche Erkundung der Fläche im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes, um sicherzustellen, dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach Anhang 2 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Bei der Erkundung ist zu berücksichtigen, dass der Boden natürlich bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen kann (siehe nächster Abschnitt zu geogenen Bodenbelastungen), oder:
- Abdeckung oder Bodenaustausch im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes, so dass eine mindestens 35 cm mächtige Schicht von unbelastetem Boden den möglicherweise belasteten Boden überdeckt.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtige Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden. Hiervon ist innerhalb des Plangebiets die südliche Hälfte des Flurstücks Nr. 2159/6 betroffen (siehe Abschnitt „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten“)

6. Geogene Bodenbelastungen, Handlungsempfehlung

„Geogene Schadstoffe in Böden“ (LRÄ SBK, Rottweil und Waldshut, RP Freiburg, 2018, https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_2468_1.PDF?1568873794)

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der obengenannten öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamts gebeten. Die Ansprechpartner können der Handlungsempfehlung entnehmen.

7. Gestaltung Außenanlagen

Auf die aktuellen Änderungen des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 im Hinblick der Gestaltungen von Gartenanlagen (§ 21a NatSchG BW) wird verwiesen. Des Weiteren auf die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung -LBO- § 9 (1). Es ist insbesondere darauf achten, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

8. Gestaltung Glasfassaden, Verglasungen

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

9. Straßenwesen und Verkehr

Der Bebauungsplan grenzt an die L 423 in der Baulast des Landes. Es ist sicherzustellen, dass keine Änderungen im Verkehrsraum der Landesstraße vorgenommen werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an. Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straßen ist auszuschließen.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der klassifizierten Straße zugeleitet werden.

Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der klassifizierten Straße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Die geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig. Der kritische Abstand für Straßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 80 km/h bis 100 km/h beträgt 7,50 m vom Verkehrsraum bis zur Gefahrenstelle. Die in der RPS 2009 geregelten Fahrzeug-Rückhaltesysteme haben den Zweck, die Folgen von Verkehrsunfällen so gering wie möglich zu halten.

Die freizuhaltenen Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 423 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden dürfen.

10. Schallschutzmaßnahmen

Die Belange des Immissionsschutzes wurden untersucht. Die Schallschutzprüfstelle GSA Körner GmbH hat eine gutachtliche Stellungnahme gefertigt, welche als Anlage beigefügt ist (Gutachtliche Stellungnahme P 20163 vom 30.08.2020). Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 entlang der Schwenninger Straße -L 432- diverse Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden.

Kosten für evtl. erforderlichen Lärmschutz im Zusammenhang mit der klassifizierten Straße L 423 einschließlich der Unterhaltung gehen voll zu Lasten des Vorhabenträgers.

11. Landesstraße L 432, klassifizierte Straße

Am Verkehrsraum der Landesstrasse dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eines abstrakte Gefährdung des Verkehrs an.

Eine Blendwirkung auf die Verkehre der klassifizierten Straßen ist auszuschließen.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der klassifizierten Straße zugeleitet werden.

Sollten aufgrund des geplanten Gebietes Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächte u. ä.) der klassifizierten Straße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür der Vorhabenträger zu tragen. Unter Umständen erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an den klassifizierten Straßen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde vorgenommen werden.

12. Grundstücksentwässerung

Es wird empfohlen, die Konzeption der Grundstücksentwässerung im Zuge der Genehmigungsplanung sowohl mit der Gemeinde als auch mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar- Kreis abzustimmen.

12.1 Abwasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung). Diese dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers soll angestrebt werden.

Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt wird.

12.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

Da im näheren Umfeld des Plangebiets keine Vorflut bekannt ist, erscheint nur die Versickerung auf dem Grundstück möglich zu sein. Sollten Flächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehen, wird darauf hingewiesen, dass die dortigen Böden laut Bodenkarte BK50 nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Versickerungsmulden müssen gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 in der Lage sein das Niederschlagswasser eines 5-jährlichen Regenereignisses aufzunehmen, ohne dass es zum Abfluss auf fremde Grundstücke kommt.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden. Hiervon ist innerhalb

des Plangebiets die südliche Hälfte des Flurstücks Nr. 2159/6 betroffen (siehe Abschnitt „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten“)

Gemäß § 6 Nr. 10. der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet „Keckquellen“ ist „das breitflächige Versickern von Dachflächenwasser aus Wohngebieten sowie das von gering verschmutzten verkehrsflächenabfließende Niederschlagswasser nach entsprechender Vorbehandlung über die belebte Bodenzone“ möglich, ohne dass es einer Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung bedarf.

12.3 Vorbehandlung von Niederschlagswasser, Leitfaden

„Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_in_Siedlungsgebieten.pdf)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

12.4 Regenrückhaltung, Leitfaden

„Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_-_Regen%C3%BCckhaltung.pdf)

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden).

12.5 Anerkannte Regeln der Technik

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dacheindeckungen Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Flachdächern gemäß Nr. 12.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Nr. 1 der örtlichen Bauvorschriften begünstigt einerseits eine Regenrückhaltung und Regenwasservorbehandlung, andererseits wird die Verdunstung erhöht.

12.6 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 zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

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.

12.7 Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

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).

Die entsprechenden Maßnahmen müssen im Entwässerungskonzept berücksichtigt werden.

12.8 Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich; Leitfaden:

„Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871-Leitfaden_Kommunales_Starkregenrisikomanagement_in_Baden-W%C3%BCrttemberg.pdf)

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG)

Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen. Der oben genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.

Im Entwässerungskonzept sollen Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dargestellt werden.

Des Weiteren soll im Entwässerungskonzept dargestellt werden, wie der Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., vorgenommen wird. Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind hier zu finden: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> und <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicherlebensgrundlagen/wasser/starkregen>

13. Bodenschutz

– zu verwendende Grundlagen:

Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2012, https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1678_1.PDF?1542640801)

Gemeinde Dauchingen

Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –BauGB-

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

- für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Gstanden“.

Rechtsgrundlagen:

1. § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313).

2. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Dauchingen hat am die örtlichen Bauvorschriften für die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB als Satzung beschlossen.

§1-Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan für die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan - Plan Nr. 3.01 vom 09.12.2020 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ 4. Änderung) gelten anstelle der bisherigen örtlichen Bauvorschriften die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

§2-Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss über mindestens 70% der Dachflächen ausgeführt werden.

2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Bei Flachdächern muss die extensive Begrünung über mindestens 70% der Dachflächen gewährleistet bleiben. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

3. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten müssen eingehaust werden, sofern dies nicht durch deren Funktionsweise ausgeschlossen ist.

4. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Helle, pastellfarbene Farben sind zu bevorzugen

5. Stützmauern/ Aufschüttungen/Abgrabungen

Stützmauern im Zusammenhang mit Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind mit Böschungen auszugleichen.

6. Einfriedungen

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg. Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) Grundstückseinfriedungen, wie Hecken, Zäune und bauliche Anlagen aller Art höchstens 60 cm hoch sein dürfen.

Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 423 sind durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt. Sie sind vor jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.

7. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälter-schränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

8. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem Baugrundstück innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit der Wohngebäude fertiggestellt sein. Zusätzlich sind 5 Stellplätze für Besucher an der Schwenninger Straße vorzusehen, welche auf die dortigen oberirdischen Stellplatzflächen verteilt werden können.

9. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Ausführung ist unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen bezüglich des ausgewiesenen Wasserschutzgebiets vorzunehmen; siehe Kapitel „Hinweise“

10. Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00 m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie der Betrieb von Himmelstrahlern, sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

10. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

§3 Außerkrafttreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ treten die örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans „Auf Gstanden“ innerhalb des Geltungsbereichs für die 2. Änderung außer Kraft.

§4 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§5 Ordnungswidrigkeiten

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

§6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausgefertigt,

Gemeinde Dauchingen

gez. Torben Dorn, Bürgermeister

Gemeinde Dauchingen

Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –BauGB-

IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

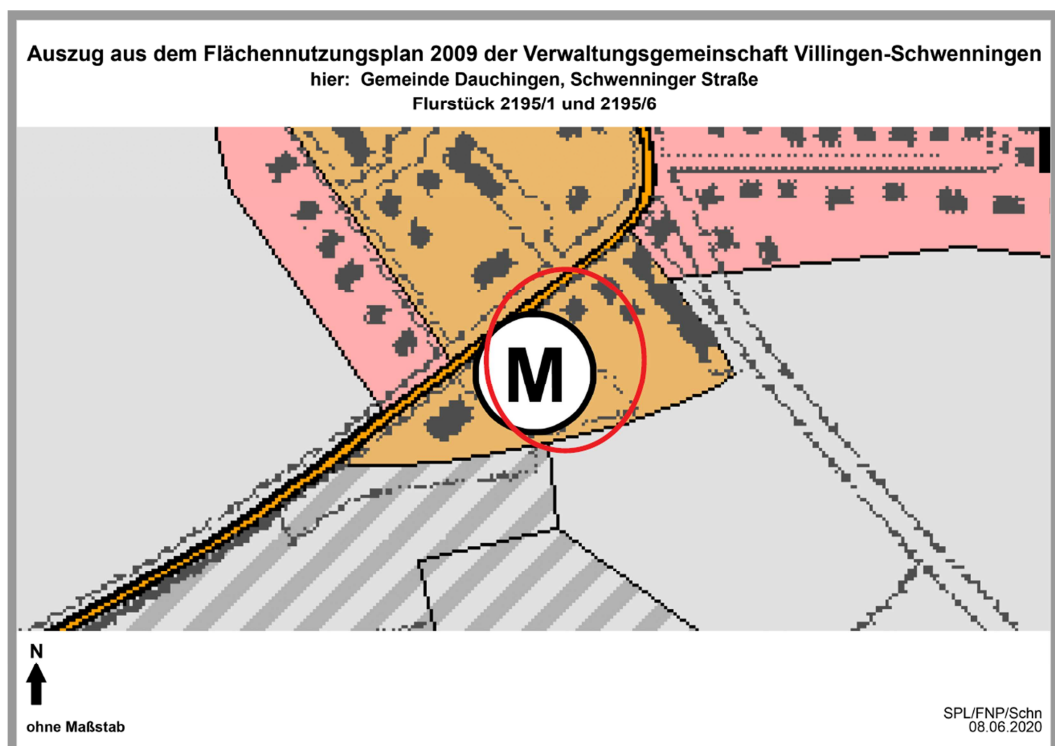
Das Plangebiet für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ wird im nördlichen Bereich durch die „Schwenninger Straße“ begrenzt. Westlich ist das Grundstück Flst. Nr. 2196/1 gebietsabgrenzend. Östlich und südöstlich grenzen die Grundstücke Flst. Nr. 2200 und 2337/1 an, südlich das Grundstück Flst. Nr. 2336 und 2337. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt. Die Grundstücke Flst.Nr. 2195/6 und 2195/1 sind Bestandteile des Geltungsbereichs für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“

2.0 Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstückseigentümerin -WOBAG Dauchingen GmbH- beabsichtigt die beiden Grundstücke Flurstücke Nrn. Flst.Nr. 2195/6 und 2195/1 mit mehreren Wohngebäuden zu überbauen. Mit der Nachverdichtung der Innenbereichsflächen soll dem dringenden Bedarf nach Wohnraum im Rahmen des Geschosswohnungsbaus Rechnung getragen werden. Die Konzeption der geplanten Gebäudeanlage ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Gstanden“ in verschiedenen Punkten nicht vereinbar. Die folgenden Festsetzungen sind davon im Wesentlichen betroffen: - überbaubare- und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bezugshöhen und Gebäudehöhen. Die für die geplante Überbauung notwendige Rechtsgrundlage ist somit in ausreichendem Maße nicht gegeben. Der Bebauungsplan „Auf Gstanden“ soll deshalb für diesen Bereich -südlich der „Schwenninger Straße“- geändert werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Dauchingen hat in der Sitzung am 18.05.2020 der Überplanung grundsätzlich zugestimmt und die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ beschlossen.

3.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan „Auf Gstanden“, welcher im Jahre 1976 Rechtskraft erlangt hat, sieht für die zur Überplanung vorgesehenen Grundstücke nur lückenhafte Festsetzungen vor. Festgesetzt sind lediglich der Gebietstyp als Mischgebiet und das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl. Der Geltungsbereich für die geplante 4. Änderung bezieht sich auf die Grundstücke Flurstücke Nrn. Flst.Nr. 2195/6 und 2195/1 mit einer Gesamtfläche von 4.345m². Der Flächennutzungsplan 2009 der Verwaltungsgemeinschaft Villingen- Schwenningen weist für den Bereich Mischbaulflächen aus. Da die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung nicht berührt werden. ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist beachtet.



4.0 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Vorliegend soll aufgrund der erhöhten Nachfrage, und um eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden, die Möglichkeit geschaffen werden, die durch den Bebauungsplan überplante Fläche, auf der sich bislang lediglich ein Wohngebäude befindet, unter Beseitigung desselben mit Wohnnutzungen angemessen nach zu verdichten.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie) (§§ 31ff. BNatSchG) – „Natura 2000“) beeinträchtigt werden (siehe hierzu Umweltbeitrag (artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Voreinschätzung vom Juni 2020 – Anlage) über die Darstellung der Umweltbelange und der Betrachtung zum Artenschutz, aufgestellt durch das Büro Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. (Gutachten Ökologie Ornithologie, Stallupöner Allee 51 ·14055 Berlin, 030.36431170 bzw. 0152.54343911, Natur-Voegel.QUETZ@online.de). Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Abgesehen wird auch von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5.0 Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf sieht 4 Mehrfamilienhäuser, jeweils mit zwei bis drei Vollgeschossen vor. Insgesamt sollen 32 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage mit ca. 49 Stellplätzen erfolgt von der Schwenninger Straße aus, entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstücknummer 2200. Die Erschließung an dieser Stelle begünstigt den barrierefreien Zugang zu den südlich gelegenen Wohngebäuden und stellt darüber hinaus die benötigte Zufahrt für die Feuerwehr sicher. Des Weiteren können günstige bauliche Voraussetzungen für die Zufahrt zur Tiefgarage geschaffen werden, indem durch die langgezogene Linienführung der Zufahrt die Neigung der Rampe gering gehalten werden kann. Dadurch werden die durch den Fahrverkehr erzeugten Lärmemissionen gemindert. Das einschlägige Gutachten kommt in der Beurteilung des Parkierungsverkehrs (Zufahrt zur Tiefgarage) zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern auch deutlich unterschritten werden. Somit wird auch den nachbarlichen Belangen im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage und den dort oberirdisch angelegten Stellplätze Rechnung getragen.

Oberirdisch sind entlang der Schwenninger Straße und im mittleren Bereich jeweils 10 Stellplätze angeordnet. Die geplanten Gebäude werden insgesamt nach Südosten ausgerichtet und sollen sowohl aus gestalterischen als auch energetischen Gründen mit begrünten Flachdächern versehen werden. Auf Flst.Nr. 2195/1 ist ein Wohngebäude vorhanden, welches im Zuge der geplanten Überbauung abgebrochen wird. Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gstanden“ setzt ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) fest. Um die oben erwähnte Nachfrage zu erfüllen, soll die bereits vorhandene Fläche innerhalb des Bebauungsplangebiets baulich mit Wohngebäuden nachverdichtet werden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen, der privaten Grünflächen, der Grundflächenzahl, der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen unter Einbeziehung einer maximalen Gebäudehöhe.

Das Vorhaben wurde mehrfach und ausführlich im Gemeinderat der Gemeinde Dauchingen erörtert und schlussendlich gebilligt. Mit dem Vorhabenträger wurde daraufhin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die gegenseitigen Rechte und Pflichten regelt. (Städtebaulicher Vertrag vom 28.7.2020).

5.1 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet -MI- gem. §6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung dient der städtebaulichen Vielfalt und verhindert nicht erwünschte Monostrukturen. Der Bebauungsplan „Auf Gstanden“ weist bereits ein Mischgebiet aus, sodass im Zuge des aktuellen Verfahrens keine Änderung bez. der Festsetzung des Gebietstyps erfolgen muss. Das geplante Vorhaben sieht zwar zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich die Wohnnutzung vor, jedoch sollen weitergehende, im Mischgebiet zulässige Nutzungen möglich sein.

In den textlichen Festsetzungen sind Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Wegen des hierfür nicht vorhandenen Flächenangebots bzw. der fehlenden geeigneten Erschließung, erfolgt der Ausschluss insbesondere von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen. Letztere werden als Betriebsart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen, um den hochwertigen Charakter des Gebiets zu gewährleisten sowie Abwertungstendenzen von vornherein auszuschließen und Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Dem Ziel neben den erwähnten wenig störenden gewerblichen Nutzungen (Dienstleistung, Freiberufler) ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu ermöglichen, dient auch der Ausschluss von Fremdwerbbeanlagen (§ 1 (9) BauNVO), die mangels privater Freiflächen im Plangebiet praktisch nur an Hausfassaden realisierbar wären, was aber dem hochwertigen Charakter des Gebiets zuwider laufen würde.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grundfläche

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die im Mischgebiet zulässige Obergrenze bez. der Grundflächenzahl -0,60- soll in vollem Umfang ausgeschöpft werden können, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die geplante Grundflächenzahl für die Hauptnutzung (Gebäude), bezogen auf die Gebäude beträgt ca. 0,40. Unter Hinzurechnung der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ergibt sich ein Gesamt-Versiegelungsfaktor von ca. 0,79, welcher sich gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO unterhalb der Kappungsgrenze von 0,80 –somit im zulässigen Bereich- befindet.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhäuser und Doppelhäuser fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann das geplante Bauprojekt realisiert werden.

5.2 Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

5.2.1 Dachgestaltung

Die Bauvorschrift „Flachdach“ ist der zeitgenössischen Architektursprache geschuldet und nimmt Rücksicht auf das geplante Bauvorhaben. In der Umgebungsbebauung sind ebenfalls Gebäude mit Flachdächern zu finden, sodass eine Wirkung als Fremdkörper im Ortsbild nicht gegeben ist.

5.2.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, technische Aufbauten, Fassadengestaltung

Die Bauvorschrift dient der Klarstellung über den Umgang mit dem Aufbau notwendiger Solaranlagen und zur Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude.

5.2.3 Technische Aufbauten

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung der Gebäude.

5.2.4 Fassadengestaltung

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung des umgebenden Gebiets, im Sinne und Pflege des gewachsenen Ortsbilds.

5.2.6 Einfriedungen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, unter Berücksichtigung gegebenenfalls notwendiger Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz gebietstypischer Nutzungen.

5.2.7 Abfallbehälter

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

5.2.8 Stellplätze

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile und zugunsten der natürlichen Beseitigung Regenwasser.

5.2.9 Werbeanlagen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und zur Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

5.2.10 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen- Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 33 NatSchG geschützte Biotope, Naturdenkmäler oder flächenhafte Schutzgebiete sind in der weiträumigen Umgebung nicht vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere - soweit noch vorhanden - auf den Schutz vorhandener Bäume und den Artenschutz. Zitat aus der „Artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse“, Verfasser Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. (Gutachten Ökologie Ornithologie Stallupöner Allee 51 ·14055 Berlin, 030.36431170 bzw. 0152.54343911, Natur-Voegel.QUETZ@online.de):

Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte an dem Abbruchgebäude und im Bereich des Grundstücks nicht ganz ausgeschlossen werden können. Diese sind ggf. zu vermeiden, zu minimieren oder durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Konflikte mit dem Artenschutz und möglichen vorkommenden Tierarten können sich vor allem durch den Abriss von Gebäuden und die Rodung von Bäumen und Gehölzen ergeben. Dadurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, d.h. Tiere könnten getötet (§ 44 Abs. 1, Ziff. 1), Populationen von Tieren in ihrem Erhaltungszustand erheblich beeinträchtigt (Ziff. 2) und/oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört (Ziff. 3) werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, ist der Abriss des Wohnhauses

außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen anderen Tierarten in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Sommerquartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere (Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) kann so vermieden werden, während Winterquartiere von Fledermäuse auszuschließen sind. Die Rodung von Bäumen, Gehölzen und Vegetationsbeständen erfolgte bereits im Winterhalbjahr 2019/20. Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 3 BNatSchG, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, durch Eingriffe im Bereich des geräumten Geländes sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Allerdings sollte das Grundstück insbesondere im Bereich des Aufwuchses und der aufkommenden Sukzessionsgehölze im Umfeld des Wohnhauses, entlang der Grundstücksränder und im Bereich des Grünlands bis zum Ende der Vegetationsperiode (September) bzw. bis zum Beginn der Abrissarbeiten und bauvorbereitenden Maßnahmen regelmäßig gemäht werden, um potenzielle Habitatstrukturen für artenschutzrelevante Tierarten – etwa Zauneidechse und streng geschützte Falterarten – zu beseitigen. Die Rollläden sind hochzuziehen und die Fensterläden zu verschließen, um Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu verhindern. Da das Gebäude allerdings im Winterhalbjahr abgerissen werden soll, ist eine Nutzung dieser Unterschlupfmöglichkeiten, wie des Daches, wegen fehlender Forstfreiheit auszuschließen.

7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; passiver Schallschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden untersucht. Die Schallschutzprüfstelle GSA Körner GmbH hat eine gutachtliche Stellungnahme gefertigt, welche als Anlage beigefügt ist. (Gutachtliche Stellungnahme P 20163 vom 30.08.2020) Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 entlang der Schwenninger Straße –L 432- diverse Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden,

8.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Schwenninger Straße“. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist verbindlich festgesetzt, um eventuelle Schallemissionen eindeutig ermitteln zu können.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

10.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse nicht berührt.

11.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung werden im Zuge des Verfahrens betrachtet.

12.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen, ebenso mit Lärmquellen welche im Zusammenhang mit dem naheliegenden Gewerbegebiet (Gewerbegebiet Riesenburg) vorhanden sind. Der westliche, in ca. 35m Entfernung liegende Gewerbebetrieb (Motorradhändler Hollister's Motor Cycles) wird durch die gegebene geringe Nutzungsintensität des Betriebes in schallschutztechnischer keine das Wohnen beeinträchtigende Wirkungen mit sich bringen.

13.0 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Bruttobauland:	4.345	m ²	100 %
Nettobauland:	4.224	m ²	97 %
- überbaubare Flächen	2.148	m ²	49 %
- nicht überbaubare Flächen	2.076	m ²	48 %
- Grundfläche Tiefgarage	1.842	m ²	
Grünflächen:			
- private Grünfläche, Spielplatz	121	m ²	3 %

14.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der bautechnischen Planung ermittelt. Kostenträger ist der Vorhabenträger.

15.0 Abwägung der Belange

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 21.12.2020 vorgenommen. Hierfür wird das gesamte Abwägungsmaterial zur Verfügung stehen.

Aufgestellt, 09.12.2020

Ekkehard Böhrer, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

Gemeinde Dauchingen

Vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Auf Gständen“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch –BauGB-

V. Pflanzenlisten

Im Planungsgebiet sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60-100 anzupflanzen.

Auswahl für im Siedlungsbereich geeignete Arten:

a) Großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula verrucosa	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Alnus incana	/ Grauerle
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
Prunus laurocerasus	/ Kirschlorbeer
Prunus padus	
subsp. Padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel: Jakob Fischer, Boskoop, Wiltshire, Brettacher, Sonnenwirtsapfel, Bohnapfel, James Grieve, Gravensteiner, Berlepsch, Glockenapfel, Ontario

Birnen: Oberösterreichische Weinbirne, Sülibirne, Gelbmöstler, Clapps Liebling, Alexander Lukas, Conference

Kirschen: Sam, Schwarze Schüttler, Magda, Teickners Schwarze Herzkirsche, Hederlinger, Schattenmorelle

Zwetschgen: Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer, Fellenberg

Mirabellen: Nancy-Mirabelle

Reneklode: Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Schuler Reneklode, Ouillins Reneklode

Walnuss

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:	
Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

Es benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjeliieber(giftig)
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein

Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle

INVASIVE ARTEN

Besonderes Augenmerk ist auf die Verwendung (Einführung, Anpflanzung, Haltung, Pflege, Aussetzen aus menschlicher Obhut in die Umwelt), invasiver gebietsfremder Arten zu legen. (BfN-Skript 471 von 2017).

VERORDNUNG (EU) Nr. 1143/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 22. Oktober

2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten.

Nachfolgende Arten dürfen nicht in die Umwelt entlassen werden.

Pflanzen:

Alligatorkraut	/ Alternanthera philoxeroides
Gewöhnliche Seidenpflanze	/ Asclepias syriaca
Kreuzstrauch	/ Baccharis halimifolia
Karolina-Haarnixe	/ Cabomba caroliniana
Wasserhyazinthe	/ Eichhornia crassipes
Schmalblättrige Wasserpest	/ Elodea nuttallii
Chilenischer Riesenrhabarber	/ Gunnera tinctoria
Riesenbärenklau	/ Heracleum mantegazzianum
Persischer Bärenklau	/ Heracleum persicum
Sosnowskyi Bärenklau	/ Heracleum sosnowskyi
Großer Wassernabel	/ Hydrocotyle ranunculoides
Drüsiges Springkraut	/ Impatiens glandulifera
Wechselblatt-Wasserpest	/ Lagarosiphon major

Großblütiges Heusenkraut	/ <i>Ludwigia grandiflora</i>
Flutendes Heusenkraut	/ <i>Ludwigia peploides</i>
Gelbe Scheincalla	/ <i>Lysichiton americanus</i>
Japanisches Stelzengras	/ <i>Microstegium vimineum</i>
Brasilianisches Tausendblatt	/ <i>Myriophyllum aquaticum</i>
Verschiedenblättriges Tausendblatt	/ <i>Myriophyllum heterophyllum</i>
Karottenkraut	/ <i>Parthenium hysterophorus</i>
Afrikanisches Lampenputzergras	/ <i>Pennisetum setaceum</i>
Durchwachsender Knöterich	/ <i>Persicaria perfoliata</i>
Kudzu	/ <i>Pueraria montana var. lobata</i>

Quelle: Freiraumplanung Beate Schirmer

VI. Anlagen

- Rechtsplan Nr. 3.01 vom 09.12.2020
- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse vom Juli 2020
- Gutachtliche Stellungnahme P 20163 zur "Geräuschimmissionsprognose", vom 30.08.2020