



## **Gemeinde Dauchingen**

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

# **Bebauungsplan Wohngebiet „Langenacker“**

### Inhalt:

- Zusammenfassende Erklärung vom 26.05.2008
- Lageplan vom 31.03.2008
- Städtebaulicher Entwurf vom 26.05.2008
- Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 26.05.2008
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 26.05.2008
- Begründung vom 26.05.2008  
Teil I: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Teil II: Umweltbericht

Endfassung

Stand: 26.05.2008

**kommunalPLAN**

Stadt- und Umweltplanung

kommunalPLAN Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0613

<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Bau GB</b>
--

## 1. Ziel des Bebauungsplans

Mit der Erschließung des Wohngebietes Langenacker wird die Siedlungsentwicklung von Dauchingen am westlichen Ortsrand entsprechend der Ausweisungen im Flächennutzungsplan fortgesetzt.

Die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohngebiete Nord-West 3 und 4 werden in den Grundzügen fortgeführt.

Ziele der Ortsentwicklung sind:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für individuelles Wohnen mit Bauplätzen vorwiegend für Einzelbauherren.
- Bereitstellung eines Angebots an Baugrundstücken für vielfältige, generationenübergreifende Wohn- und Lebensformen.
- Einbindung der Siedlung in die Umgebungsbebauung und die topographische Situation.
- Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung von Dauchingen mit einem Angebot für Mitarbeiter aus der wachsenden Gewerbeentwicklung.
- Stärkung der örtlichen Dienstleistungen und der sozialen Infrastruktureinrichtungen.
- Sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen:
  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Rahmen der gewählten Bau- und Wohnformen
  - Reduzierung der Aufwendungen für Erschließungen
  - Vermeidung von Umweltbelastungen
  - Reduzierung des motorisierten Verkehrs durch „kurze Wege“ und Verknüpfungen mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz.

## 2. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 10.09.2007 fasste der Gemeinderat Dauchingen den Beschluss zur Bebauungsplan-Aufstellung.

Die Frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB vom 02.11.2007 bis 16.11.2007.

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 29.10.2007 bis 13.11.2007 durchgeführt.

Aus der frühzeitigen Beteiligungsrunde waren verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Die Anregungen und Hinweise konnten weitgehend in der weiter entwickelten Planung berücksichtigt werden.

### Beteiligung der Behörden

Mit Fristsetzung zum 13.05.2008 sind die Behörden (TÖB) mit der Entwurfsplanung vom 31.03.2008 beteiligt worden.

Alle relevanten Anregungen aus dem Teilnahmeverfahren konnten als Änderungen redaktioneller Art integriert werden. Planungsinhalte waren nicht berührt.

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 11.04.2008 bis zum 13.05.2008. Es ist eine Stellungnahme aus der östlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft dazu eingegangen.

Es wurde eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die Höhensituation der geplanten angrenzenden Neubebauung befürchtet. Dieser Anregung konnte planerisch insofern nachgekommen werden, als im Rahmen der Erschließungsplanung die Höhenlage der anliegenden Straße noch abgesenkt wurde. Damit konnte auch die geplante Höhenlage der Gebäude sowie deren Höhenfestsetzungen geringfügig reduziert werden. Hierbei handelte es sich um eine untergeordnete Änderung, Grundsätze der Planung waren hierdurch nicht tangiert.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Ökologisch besonders wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die zu überbauende und zu versiegelnde Fläche dennoch nicht unerheblich. Die unvermeidlichen Eingriffe werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen.

Der Landschaftsbereich wird zu Zeit teils intensiv als Ackerland, teils auch als Mähwiese genutzt. Durch die Planung wird er in ein Wohnbaugebiet umgewandelt. Dabei wird die bestehende Wohnbebauung nach Westen erweitert. Durch die Planung wird im Wesentlichen in einen Lebensraum eingegriffen, der für den Menschen (Naherholungsnutzung) sowie für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere von geringer Bedeutung ist. Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff durch die Planung bezüglich der Schutzgüter Mensch, Erholung, Landschaft, Klima sowie Arten und Biotope ist innerhalb des Plangebietes nahezu erreichbar.

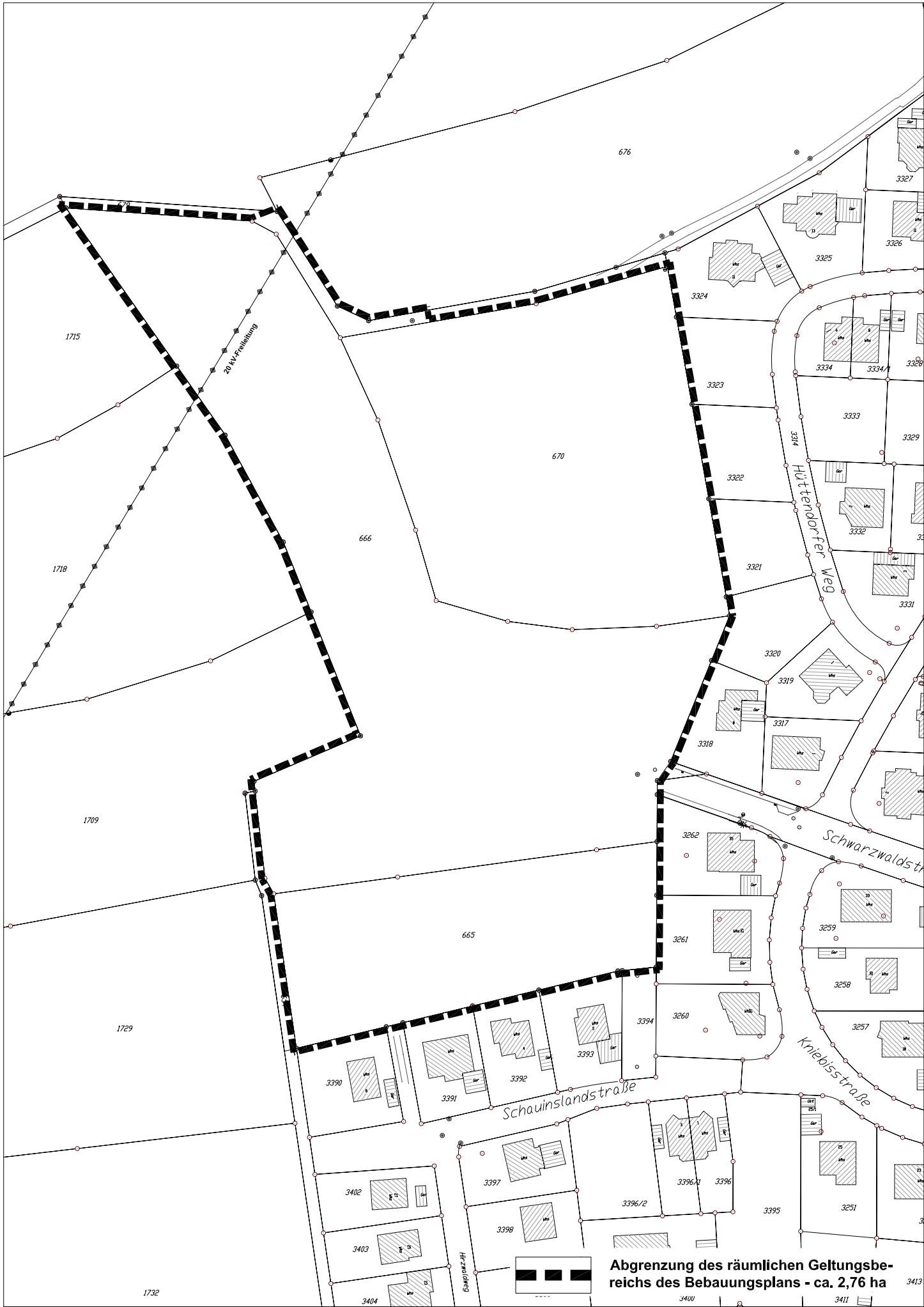
Bedingt durch die Ausweisung des Baugebietes kommt es zwangsläufig zum Verlust von Landschaftsraum und Bodenflächen, die zudem in einem Wasserschutzgebiet der Zone III liegen. Die Einwirkungen auf die Schutzgüter Boden (Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen) und Wasser (Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, Zunahme des Oberflächenabflusses) kann durch die Pflanzgebote mit einem hohen Durchgrünungsanteil nur bedingt entgegen gewirkt werden.

### **4. Abwägungsvorgang**

Sowohl für die Phase der frühzeitigen Beteiligung als auch der Phase der Offenlage / Behördenbeteiligung wurden alle Stellungnahmen protokolliert und dem Gemeinderat zur Vorabwägung bzw. Schlussabwägung vorgestellt.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen von Behörden und Bürgern im Rahmen der Offenlage wurden im Zuge der Schlussabwägung noch untergeordnete Planänderungen bzgl. der Höhenfestsetzungen sowie redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die Grundsätze der Planung sind dadurch nicht tangiert.

Der Bebauungsplan wurde von Gemeinderat der Gemeinde Dauchingen am 26.05.2008 als Satzung beschlossen.



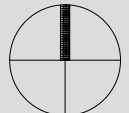
Abgrenzung des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Bebauungsplans - ca. 2,76 ha

**GEMEINDE DAUCHINGEN**

**Bebauungsplan Wohngebiet "Langenacker"**

**- LAGEPLAN -**

**kommunal PLAN**  
STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG





# Gemeinde Dauchingen

Schwarzwald-Baar-Kreis

## Bebauungsplan

### Wohngebiet „Langenacker“

- A** – Planungsrechtliche Festsetzungen
- B** – Örtliche Bauvorschriften
- C** – Hinweise

Endfassung  
Stand: 26.05.2008

**kommunal PLAN**

Stadt- und Umweltplanung

kommunalPLAN Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0613

## Inhalt

# A - Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
  - 2.3 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude
    - 2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) baulicher Anlagen
    - 2.3.2 Firsthöhen (FH) baulicher Anlagen
    - 2.3.3 Wandhöhen (WH) baulicher Anlagen
    - 2.3.4 Höhenlage von Garagen und Carports
    - 2.3.5 Nebenbestimmungen zu den Höhenfestsetzungen
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
  - 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.2 Bauweise
  - 3.3 Stellung der baulichen Anlagen
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
  - 5.1 Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.2 Garagenvorplatz
- 6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
  - 6.1 Straßenverkehrsflächen
  - 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 6.3 Verkehrsgrün
  - 6.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind
  - 6.5 Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen
- 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**
  - 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 7.2 Leitungsrecht entlang der Erschließungsstraßen
  - 7.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen
- 8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
  - 8.1 Öffentliche Grünflächen
  - 8.2 PFG 1 – Pflanzgebot öffentliche Grünfläche entlang Damm (Nordrand)
  - 8.3 PFG 2 – Pflanzgebot öffentliche Grünfläche entlang Entwässerungsgraben (Westrand)
  - 8.4 PFG 3 – Pflanzgebot öffentliche Grünfläche am Nordwestrand (Ausgleichsfläche)
  - 8.5 PFG 4 - Pflanzgebot Sträucherzeile (Privatflächen)
  - 8.6 Pflanzgebot standortgerechte Laubbäume an festgesetzten Standorten
  - 8.7 Pflanzgebot standortgerechte Laubbäume auf Grundstücksflächen

## **B – Örtliche Bauvorschriften**

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

- 1.1 Dachformen
- 1.2 Dacheindeckung von Dächern > 6°
- 1.3 Extensive Dachbegrünung
- 1.4 Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen
- 1.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 1.6 Gestaltung von Garagen und Carports

### **2. Stellplatznachweis**

### **3. Außenantennen und Funkantennen**

### **4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

- 4.1 Einfriedungen
- 4.2 Beläge von Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen
- 4.3 Stützmauern
- 4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen
- 4.5 Abgrabungen

### **5. Kenntnisgabepflicht**

## **C. Hinweise**

**Bodenschutz**

**Bodendenkmalschutz**

**Schutz des Grundwassers**

**Straßenbeleuchtung**

**Baugrund**

**Erdaushub**

**Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versichern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser**

**Alternative Energiekonzepte**

**Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen**

**Wendehammer – Abstände von Zäunen und Stützwänden**

# A - Planungsrechtliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316 (Novelle BauGB 2007).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466.
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

#### 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3) wie Tiefgaragen können bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unberücksichtigt bleiben, soweit diese Flächen mit einer mindestens 30 cm starken Humusschicht bedeckt sind und flächenhaft bepflanzt werden.

#### 2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

#### 2.3 **Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude**

##### 2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) baulicher Anlagen (Höhenlage der Hauptgebäude) Die maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen sind durch Eintrag in der Planzeichnung in Metern über Normal Null (NN) für jedes Baufeld im Einzelnen festgesetzt.

##### 2.3.2 Firsthöhen (FH) baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Bezugshöhen zur Bemessung sind:

Als unterer Bezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte EFH (Ziffer 2.3.1).

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Daches bzw. die Oberkante des Firstes geneigter Dächer.



- 2.3.3 Wandhöhen (WH) baulicher Anlagen  
Die maximal zulässigen Wandhöhen sind durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.  
Bezugshöhen zur Bemessung:  
Als unterer Bezugspunkt gilt die im Plan festgesetzte EFH (Ziffer 2.3.1).  
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3.4 Höhenlage von Garagen und Carports  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Garagen und Carports kann ggf., abweichend von der Höhenlage der Hauptgebäude (Ziffer 2.3.1), bis max. 0,30 m über das Niveau der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zufahrtbereich angehoben werden.  
Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 2.3.5 Nebenbestimmungen zu den Höhenfestsetzungen  
Für Hauptgebäude mit Flachdächern (0° - 5°) wird die Wandhöhe gemäß Ziffer 2.3.3 als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.  
Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern diese nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).  
Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen  
Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.
- 3.2 Bauweise**  
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
- |    |  |
|----|--|
| ED | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |
| E  | offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig   |
| H  | besondere Bauweise – Kettenhäuser<br>das Hauptgebäude muss an der seitlichen, hangabwärts liegenden Grundstücksgrenze gebaut werden und hält von der anderen die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ein (einseitige Grenzbebauung). |
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.  
In den Baufeldern WA 7, WA 9 und WA 12 sind je Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)
- 5.1 Stellplätze und Nebenanlagen**  
Stellplätze, Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baufenster bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Zufahrten bzw. Vorplätze von Garagen und Carports, die als Stellplatzflächen genutzt werden können.

## 5.2 Garagenvorplatz

Der Abstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Die Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

## 6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

### 6.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### 6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen als Zweckbestimmung M - Mischverkehrsfläche LW - landwirtschaftlicher Weg.

### 6.3 Verkehrsgrün entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Die ausgewiesenen Flächen und Standorte sind nach den Vorgaben des integrierten Grünordnungsplans zu begrünen. Zulässig ist die Anlage von Regenwassermulden. Befestigungen für notwendige Überfahrten sind zulässig.

### 6.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

### 6.5 Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen Entlang der Schwarzwaldstraße ist im dargestellten Bereich pro Baugrundstück nur die jeweils dargestellte Zufahrt mit maximaler Breite von 5,0 m zulässig.

## 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB)

### 7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen GFL 1, GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Dauchingen zur Führung und Unterhaltung von Abwasserleitungen. Die Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind zugänglich zu halten.

### 7.2 Leitungsrecht entlang der Erschließungsstraßen (ohne zeichnerische Darstellung) Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Streifen von 0,5 m Breite auf den privaten Baugrundstücken von Einbauten und tief wurzelnder Bepflanzung frei zu halten. In diesem Streifen verlaufen Leerrohre für kabelgebundene Technologien zur Versorgung und zum Anschluss der Baugrundstücke.

### 7.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen Die Gemeinde Dauchingen ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante in einem Streifen von 0,50 m Breite zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## 8. Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

### 8.1 Öffentliche Grünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

ÖG 1 Ortsrand-Eingrünung Nord

ÖG 2 Ortsrand-Eingrünung West

ÖG 3 Ortsrand Bepflanzung – Ausgleichsfläche.

### 8.2 PFG 1 – Pflanzgebot öffentliche Grünfläche entlang Damm (Nordrand):

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Der Damm entlang des Nordrandes soll artenreich als Wiesenstreifen eingesät und als arten- und blütenreicher Wiesenstreifen entwickelt und gepflegt werden (2 Pflegeschnitte/Jahr mit Abräumen des Mähgutes).

### 8.3 PFG 2 – Pflanzgebot öffentliche Grünfläche entlang Entwässerungsgraben (Westrand) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Der incl. seiner Uferböschungen ca. 3 m breite Entwässerungsgraben soll artenreich eingesät und als arten- und blütenreicher Grünstreifen entwickelt und gepflegt werden (2 Pflegeschnitte/Jahr mit Abräumen des Mähgutes). Zu den Privatgrundstücken hin soll der verbleibende, ca. 3 m breite Streifen mit einer geschlossenen, einreihigen und artengemischten Heckenzeile aus Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung bepflanzt werden (Abstand der Gehölze zueinander ca. 1,5 m). Hierzu sind folgende gebietsheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der LfU-Liste Karlsruhe zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*).

Sträucher: Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hundsrose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

### 8.4 PFG 3 – Pflanzgebot öffentliche Grünfläche am Nordwestrand (Ausgleichsfläche)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Auf der öffentlichen Grünfläche soll ein Feldgehölz mit Gebüschmantel gepflanzt werden. Der Gebüschmantel aus Sträuchern soll das Feldgehölz in einem ca. 5 m breiten Streifen umgeben. Im Zentrum der Fläche sollen Bäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden (ca. 12 Bäume, Abstand der Bäume zu einander ca. 5 m). Die Sträucher des Gebüschmantels sollen 2- bis 3-reihig und artengemischt gepflanzt werden (Abstand der Sträucher zu Gräben und Grundstücksgrenze 2 m, Reihenabstand 1 m, Abstand der Sträucher in der Reihe ca. 2 m). Zu den Gräben hin sollen neben Sträuchern auch Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden, die die Gräben übersichern. Es sind folgende gebietsheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der LfU-Liste Karlsruhe zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*).

Sträucher: Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),

Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hundsrose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### 8.5 PFG 4 - Pflanzgebot Sträucherzeile (Privatflächen):

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zur freien Landschaft hin sind am Westrand der Grundstücke einreihige, artengemischte Sträucherzeilen mit einzelnen Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen. Pflanzstreifen ca. 3 m breit. Pflanzabstand zwischen Sträuchern ca. 1,5 m. Es sollen gebietsheimische Arten gepflanzt werden (Liste LfU Karlsruhe):

Bäume 2. Ordnung: Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*).

Sträucher: Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hundsrose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

#### 8.6 Pflanzgebot standortgerechte Laubbäume an festgesetzten Standorten

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Verkehrsflächen, öffentliche Grünfläche) sind folgende standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

Verkehrsfläche:	Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Esche	( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), ( <i>Acer platanoides</i> ) und/oder ( <i>Fraxinus excelsior</i> ).
Grünfläche:	Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> ) und/oder Arten Verkehrsfläche.

Die festgesetzten Standorte sind im Bebauungsplan dargestellt. Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (Empfehlung mind. STU 16/18) zu verwenden. Die Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.7 Pflanzgebot standortgerechte Laubbäume auf Grundstücksflächen

ohne Plandarstellung

Pro Grundstück soll zumindest ein gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm aus folgender Liste gebietsheimischer Laubbäume (Liste LfU Karlsruhe) gepflanzt und auf Dauer erhalten werden:

Bäume 1. Ordnung:	Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Esche Stiel-Eiche	( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), ( <i>Acer platanoides</i> ), ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), ( <i>Quercus robur</i> ).
-------------------	---	--

Bäume 2. Ordnung:	Hänge-Birke	( <i>Betula pendula</i> ),
	Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> ),
	Echte Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> ),
	Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> ),
	Trauben-Kirsche	( <i>Prunus padus</i> ),
	Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> ),
	Espe	( <i>Populus tremula</i> ),
	Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> ),
	Obstbaum-Hochstämme	

Die Standorte sind im Bebauungsplan nicht festgelegt. Bei der Auswahl der Standorte sind nachbarschaftsrechtliche Bestimmungen, sowie Abstände zu Leitungen (mind. 2,5 m) oder ggf. zu Solardächern zu berücksichtigen.

## B – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.

### 1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1 **Dachformen**

entsprechend den Einträgen der Nutzungsschablonen (Planzeichnung)

In den Baufenstern WA 1, WA 4, WA 6, WA 7, WA 9, WA 10 und WA 11 sind darüber hinaus Sonderdachformen (z.B. Walmdach, Tonnendach usw.) als Ausnahme zulässig.

#### 1.2 **Dacheindeckung von Dächern > 6°**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

#### 1.3 **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer von Garagen, Carports und Dächer bis 5° Neigung, mit einer zusammenhängenden Fläche von über 30 qm, sind mindestens extensiv mit standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

#### 1.4 **Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen**

Erdverbundene Flachdächer, z.B. von Tiefgaragen, Kellern etc. sind gärtnerisch anzulegen mit mindestens 30 cm Gesamtaufbauhöhe. Die Flächen sind mindestens als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 1.5 **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Mülleimer) und technische Aufbauten sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich.

Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.

#### 1.6 **Gestaltung von Garagen und Carports**

Seiten- und Rückwände sowie deren Dachvorsprünge sind zu Gehwegen und Straßen um 50 cm abzurücken. Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

### 2. **Stellplatznachweis** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

### 3. **Außenantennen und Funkantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind je Baugrundstück nur eine Außenantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt der max. Durchmesser 1,0 m, für Stabantennen die max. Höhe 4,0 m. Funkantennen für Mobilfunk und ähnliche Anlagen sind nicht zulässig.

#### **4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

##### **4.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Flächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind entlang der Verkehrsflächen mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu führen und zu mind. 70 % in geschlossenen Pflanzungen herzustellen. Generell sind Pflanzen wie geschnittene oder frei wachsende Hecken als Einfriedungen zu bevorzugen.

In Kombination mit Stützmauern darf die Gesamthöhe 1,20 m nicht überschreiten. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Ansonsten richtet sich die Höhe von Einfriedungen nach dem geltenden Nachbarrecht.

##### **4.2 Beläge von Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen**

Die geplanten Fußwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z.B. Porenbetonpflaster, Rasenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Decke, Drän-Asphalt. Wird das Regenwasser in angrenzenden Flächen versickert ist Betonpflaster oder Asphalt zulässig.

##### **4.3 Stützmauern**

Sichtbare Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt für einen umlaufenden Streifen von 5 m Breite entlang der Grenze. Entlang von Verkehrsflächen müssen Stützmauern 0,50 m in das Grundstück zurückversetzt sein.

Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

##### **4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

##### **4.5 Abgrabungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn

- die Geländeneigung  $\geq 7\%$  ist und
- die max. Abgrabungstiefe  $\leq 1,50$  m

beträgt.

#### **5. Kenntnisgabepflicht (§ 74 (1) 7 LBO)**

##### **5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der Gemeinde zur Kenntnis zu geben.**

## C. Hinweise

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### **Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3570, Fax 0761/208-3599) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Schutz des Grundwassers**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Keckquellen“. In der Wasserschutzzone III ist neben der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 11.2.1994 (Anlagenverordnung - VAWS) auch die Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet von Quell- und Grundwassererfassungen der Gemeinde Dauchingen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über eine belebte Bodenzone ist möglich. Es muss aber sichergestellt werden, dass - auch bei Starkniederschlägen - keine Schadstoffe in den tieferen Untergrund gelangen.

### **Straßenbeleuchtung**

Zum Schutz von Insekten sollen Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwendet werden.

### **Baugrund**

Den Baugrund im geplanten Wohngebiet „Langenacker“ bildet verkarsteter Trigonodus-Dolomit des Oberen Muschelkalkes. Beim Antreffen von Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Dolinen u.ä.) in den Baugruben ist ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

### **Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei Baumaßnahmen im Baugebiet bzw. auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

### **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versichern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig, soweit die Grundstücke freigegeben sind.

Die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. mittels Zisternen, Regentonnen, etc. ist zulässig und erwünscht.

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen kann in dezentralen Kleinspeichern oder vergleichbaren Einrichtungen für ein oder mehrere Grundstücke zusammenge-



fasst gesammelt und als Brauchwasser im Garten oder - sofern die technischen Voraussetzungen gegeben sind - im Gebäude verwendet werden. Die Anlage ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal zu versehen. Die dezentralen Kleinspeicher sind unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.

Zur hydraulischen Entlastung des Vorfluters (Lunitalbach) wird neben den dezentralen Speichern (Zisternen etc.) auf den Baugrundstücken eine Retention des im Baugebiet anfallenden Regenwassers durch eine zentrale Regenwasserrückhaltung und – behandlungsanlage erzielt.

Diese zentrale Anlage wird im Rahmen des Generalentwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Dauchingen errichtet. Der GEP wird in den Jahren 2009/2010 erstellt.

### **Alternative Energiekonzepte**

Alternative Energiekonzepte zur Wärmergewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig.

### **Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien und sonstiger Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

### **Hausanschlüsse**

Der Hausanschlussraum sollte der DIN 18012 entsprechen. Die Zugänglichkeit des Hausanschlusses innerhalb des Gebäudes sollte jederzeit gewahrt sein. Die Anschlussleitung in den Hausanschlussraum ist möglichst geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und/oder auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung im Straßenbereich zum Gebäude zu führen, dies wird von dem technischen Regelwerk des DVGW im Blatt W 404 Hausanschlussleitung explizit so gefordert.

Anschlussleitungen sollten nicht überbaut werden. Das Pflanzen von Bäumen über Anschlussleitungen bis zu einem Abstand von 2,5 m ist unzulässig.

### **Wendehammer – Abstände von Zäunen und Stützwänden**

An den im Bereich des Wendehammers liegenden Grundstücken müssen Zäune und Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,00 m hinter der Fahrbahnkante einhalten. Dies ist der notwendige Freihaltebereich für den Überhang rangierender Müllfahrzeuge und LKWs.