

Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Lortzingweg“

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Proj.-Nr. 159619

Datum: 25.03.2021

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439) m.W.v. 11.12.2018

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg

Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Weitere technische Vorschriften:

DIN 18915: Bodenlagerung

DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

DIN EN 1997-2: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Deutsche Fassung EN 1997-2:2007 + AC:2010

DIN 4020: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

Die Normen können bezogen werden beim

Beuth Verlag GmbH

Burggrafenstraße 6

10787 Berlin

Telefon 030 2601-0

Telefax 030 2601-1260.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl), die zulässige Geschossfläche (Geschossflächenzahl) und durch die zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Über die festgesetzte GRZ lässt sich für jedes Baugrundstück die zulässige überbaubare Flächengröße errechnen. Die Berechnung erfolgt nach § 19 BauNVO. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,3.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Festgesetzt wird eine GFZ von 0,6.

2.3 Gebäudehöhe (m. H. b.)

Höhenbegrenzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) durch die Angabe eines Maximalwertes ($FH_{max.}$ bzw. $WH_{max.}$). Gemessen wird zwischen oberem und unterem Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) wird durch den obersten Firstabschluss definiert. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe (WH) wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches definiert. Bei Flachdächern stellt die Oberkante der Attika den oberen Bezugspunkt der Wandhöhe (WH) dar. Den unteren Bezugspunkt stellt die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (= Rohfußbodenhöhe) dar. Die Bezugshöhe (Höhenlage) wird in Ziff. 5 dieses Textteils definiert.

Die zulässige Höhenbegrenzung wird wie folgt festgesetzt:

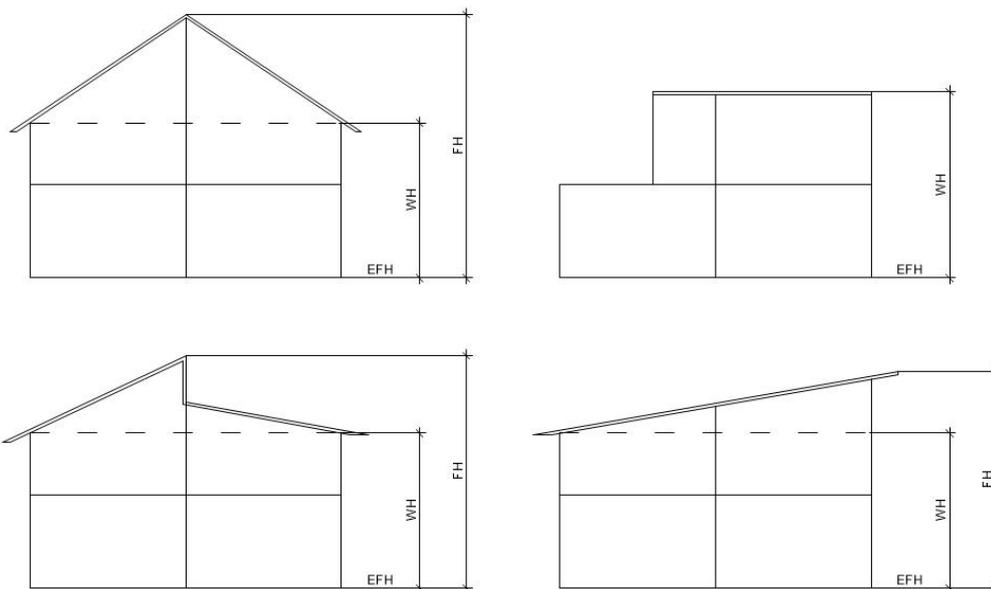
Satteldach (SD): $FH_{\max} = 8,50 \text{ m}$
 $WH_{\max} = 5,00 \text{ m}$

Pulldach (PD): $FH_{\max} = 7,00 \text{ m}$
 $WH_{\max} = 5,00 \text{ m}$

versetztes Pulldach (vPD): $FH_{\max} = 7,50 \text{ m}$
 $WH_{\max} = 5,00 \text{ m}$

Flachdach (FD): $WH_{\max} = 6,00 \text{ m}$

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) überschritten werden.



3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

Zulässig ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

5. Höhenlage der Hauptgebäude, Bezugsebene

§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (= Rohfußbodenhöhe) als unterer Bezugspunkt darf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Bezugshöhe) um höchstens 6 m überschreiten. Die Bezugshöhe definiert sich dabei über die Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

6. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 u. § 23 BauNVO

6.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Zufahren zu Tiefgaragen sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zugelassen.

6.2 Tiefgaragen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

7. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 u. § 23 BauNVO

Nebenanlagen sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

8. Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

Je Einzelhaus wird die Anzahl der Wohnungen auf drei und je Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 55 WHG

9.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gering belastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern, sofern die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedroht werden und die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen und deren Baugrund nicht gefährdet werden. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann alternativ in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung, Sanitärbereich usw. verwendet werden.

Genauere Informationen gibt die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften.

§ 9 (1) 20 BauGB, § 38 (1) 15 LBO

9.2 Gestaltung der Wege, Plätze, Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag (z. B. Schotterrasen oder Rasengittersteine) herzustellen.

§ 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG

9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen für Vögel

Rodung von Gehölzen lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine Nisthöhle für Baumhöhlenbrüter fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dies kann an Bäumen, an Gebäuden oder integriert in Gebäuden erfolgen.

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag minimiert wird. (z. B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien)

für große Glasflächen). Hinweise unter:

https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Maßnahmen für Fledermäuse

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine Fledermauskasten (z. B. von Schwegler: Fledermaushöhle 2F universell) fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dies kann an Bäumen, an Gebäuden oder integriert in Gebäuden erfolgen.

Maßnahmen für Insekten

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

§ 9 (1) 25. BauGB

Pfg 1 Dachbegrünung

Werden die Dächer der Hauptgebäude nicht zur Energiegewinnung genutzt, sind die Flachdächer und die Pultdächer bis 10° der Hauptgebäude extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze bis jeweils 10° sind extensiv mit einer Substratstärke von mind. 6 cm zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten der Gemeinde Dettingen an der Erms

(In der jeweils gültigen Fassung)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen § 74 (1) 1 LBO

Grundformen für das Hauptdach sind das Satteldach (SD), das Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 20° – 40°. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 5° – 20° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer (versetztes Pultdach vPD), deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 10° – 40° entspricht, sind ebenfalls zugelassen. Dachneigungen müssen bei direkt aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) gleich sein.

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter bis brauner oder anthrazitfarbener bis schwarzer Farbe zu decken. Auf bis zu 1/3 der Dachfläche sind auch Glas oder Metall (im Materialfarbton) zulässig. Für Pultdächer sind Glas und Metall grundsätzlich zulässig, sofern sie nicht zu begrünen sind. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für alle Dächer Materialien aus Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) sind auf den Dachflächen zugelassen. Werden Flachdächer und Pultdächer bis 10° der Hauptgebäude nicht zur Energiegewinnung genutzt, sind sie extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze bis jeweils 10° sind extensiv mit einer Substratstärke von mind. 6 cm zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

Für zulässige Dachaufbauten gilt in Anlehnung an die Satzung der Gemeinde Dettingen über die Zulassung von Dachaufbauten folgendes. Die Bestimmungen über Dachgauben gelten analog auch für Quergiebel.

A. Grundsatzbestimmungen

(1) Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche sind nur einheitliche Gaubenformen zulässig.

(2) Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und darüber hinaus nur bei einer vorhandenen oder geplanten Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig.

(3) Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den nachstehenden Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

(3a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach mit den Sonderformen:

- Dreiecksgauben (nur bei Satteldächern)
- Gauben mit einem Segment- oder Rundbogendach

(3b) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Bandgauben

(3c) Dachaufsattelungen

B. Allgemeine Bestimmungen

(1) Der seitliche Abstand vom Ortgang bis zur Außenkante des Dachaufbaus muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Unterkante des Dachaufbaus muss mindestens 0,90 m über den Schnittpunkt der OG-Decke mit der Dachhaut liegen.

(2) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

(3) Wangen und Stirnflächen sind gestalterisch dem Gaubendach oder der Gebäudefassade anzupassen.

C. Einzelbestimmungen für Dachaufbauten

Für die zulässigen Dachaufbauten gelten folgende Einzelbestimmungen:

(1) Giebelständige Gauben / Pultdachgauben

(1a) Die giebelständigen Gauben einschl. der Dreiecksgauben sollten in etwa die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

(1b) Die Traufhöhe, gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Dachaufbau darf max. 1,50 m betragen.

(1c) Pultdachgauben werden als Sonderform der giebelständigen Gauben ausnahmsweise zugelassen, wenn diese die Architektur des Gebäudes nicht negativ beeinflussen und die Umgebungsbebauung insgesamt nicht beeinträchtigen (z. B. historischer Ortskern).

(2) Schleppgauben

(2a) Die Traufhöhe, gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Dachaufbau darf max. 1,50 m betragen.

(2b) Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

(3) Dachaufsattelungen

Einzelbestimmungen für Dachaufsattelungen:

(3a) Die Höhe der Dachaufsattelungen darf die oberste Dachbegrenzung, wie sie sich bei maximaler Ausnutzung des Baufensters und der höchst zulässigen Dachneigung ergeben würde, nicht überschreiten. Ist anstelle eines Baufensters lediglich eine vordere Baubegrenzung festgelegt, so wird für die Ermittlung der zulässigen Dachaufsattelung eine max. Bebauungstiefe bis zum gesetzlichen Grenzabstand, höchstens aber eine Bautiefe von 12,50 m, zugrunde gelegt; ansonsten finden auch hier die Festset-

zungen des Bebauungsplanes entsprechende Anwendung.

(3b) Für die Aufsattelung wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude vorgeschrieben.

(3c) Die Dachaufsattelungen sind mit demselben Material wie das Hauptdach zu decken. Unterteilungen und Quergiebel sind nicht zulässig.

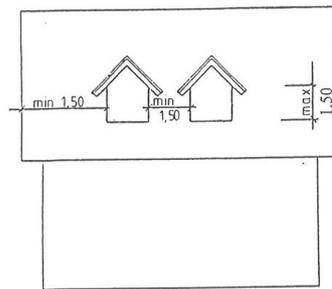
(3d) Die Unterkante der Dachaufsattelung muss mindestens 0,90 m über dem Schnittpunkt der Obergeschoss-Decke mit der Dachhaut liegen. Von diesem Punkt aus gemessen darf die Traufhöhe der Dachaufsattelung max. 1,25 m betragen.

(3e) Aufsattelungen sind nur zulässig auf Dächern ohne Dachgauben und Quergiebel.

(3f) Im Zusammenhang mit Anbauten sind Aufsattelungen im Wege einer Einzelprüfung zu beurteilen, wobei in diesen Fällen Ausnahmen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit sich dadurch eine gestalterisch verträgliche und funktional sinnvolle Lösung ergibt.

Systemskizze:

1. GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN



Sonderformen



Dreiecksgaube



max. 1,50

Segmentbogengaupe



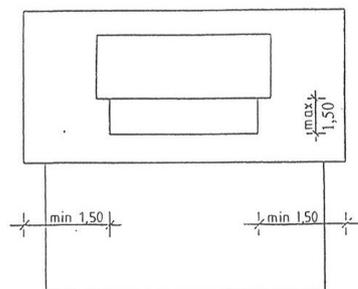
max. 1,50

Rundbogendachgaupe

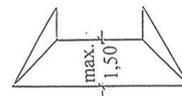


Pultdachgaupe

2. SCHLEPPGAUBEN

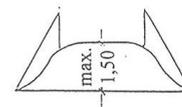


Sonderformen



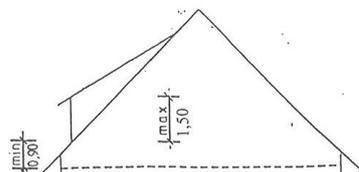
max. 1,50

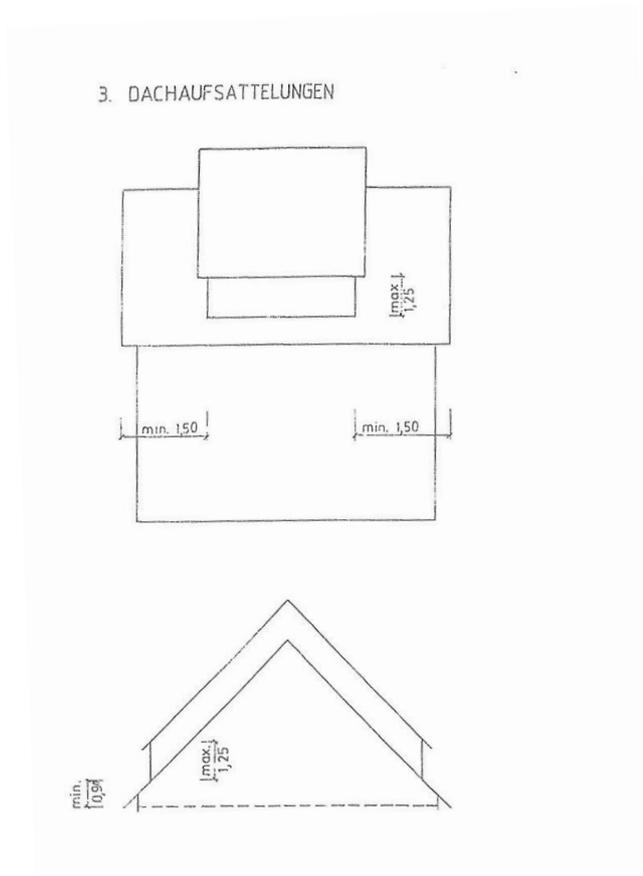
Trapezgaube



max. 1,50

Bandgaube





- 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 (1) 1 LBO
Auf eine harmonische Farbgebung der Gebäude ist zu achten. Grell leuchtende und reflektierende Farben sind unzulässig.
- 3. Einfriedungen und Stützmauern** § 74 (1) 3 LBO
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m über Pflanzoberfläche zulässig. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind grundsätzlich unzulässig.
Stützmauern sind zu staffeln. Nach einer jeweils maximalen Höhe von 80 cm hat eine Stützmauer einen mindestens 50 cm tiefen horizontalen Geländeversprung aufzuweisen.
- 4. Außenanlagen und Freiflächen** § 74 (1) 3 LBO i. V. m. § 9 LBO
Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Schottergärten sind unzulässig.
- 5. Gestaltung von Wegen, Plätzen, Stellplätzen u. Zufahrten** § 74 (1) 3 und (2) LBO
Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag (z. B. Schotterrasen oder Rasengittersteine) herzustellen. Auf Ziff. 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) wird verwiesen.

6. Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze (notwendige Stellplätze) wie folgt herzustellen:

- Für Wohneinheiten bis 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- Für Wohneinheiten über 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

7. Niederschlagswasser § 74 (3) 2 LBO

Gering belastetes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern (§ 35 WHG), sofern gemäß § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 LBO die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedroht werden und die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen und deren Baugrund nicht gefährdet werden. Aufgrund der Hanglage und den anstehenden Gesteinen besteht die Gefahr von Hangrutschungen. Es wird die Erstellung eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens zum Nachweis der Unbedenklichkeit einer dezentralen Versickerung bzw. dem Nachweis einer ggf. unzulässigen Versickerung empfohlen. Es wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Technische Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) sind wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften voraussichtlich nicht zulässig.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann alternativ in Zisternen mit Notüberlauf (wenn vorhanden in die dezentrale Versickerung) gesammelt und für die Gartenbewässerung, Sanitärbereich usw. verwendet werden.

Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend den Vorgaben der DIN EN 1717 sowie der Trinkwasserverordnung, zu installieren und zu kennzeichnen. Die Vorschriften des örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreisgesundheitsamt, sind zu beachten. Die beiden Stellen sind über den Gebrauch der Zisterne zu informieren.

D Hinweise

1. Allgemeines

Für den Bebauungsplan gelten die Begründung mit Anlagen zur Begründung: Ökologischer Steckbrief© Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung, Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG und Natura 2000-Vorprüfung.

2. Altlasten und Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde: Bodenschutz, Sanierung, Altlasten zu informieren.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Gemäß der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte (IGHK) des LGRB können jahreszeitliche Volumenänderungen (Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung) vorkommen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Unmittelbar westlich angrenzend des Plangebietes ist ein potenzielles Rutschungsgebiet verzeichnet. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Rutschungsgebiete ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 LBO sicherzustellen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht bedroht werden und die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen und deren Baugrund nicht gefährdet werden. Hierfür wird die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung und eines hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Es wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Technische Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) sind wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften voraussichtlich nicht zulässig.

3. Bodenschutz

§ 1 (5) BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Niederschlagswasser

Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet.

5. Regenerative Energienutzung

Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) sind zulässig.

6. Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, §§ 2 und 20 DSchG

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

7. Artenschutz

§ 39 (5) BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG

- 7.1 Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel sind.