



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

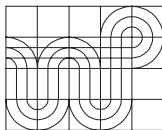
**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Alte Gärtnerei“**

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB
Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

– STAND 26.05.2020 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612), m.W.v. 01.01.2018

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet – MU als MU1, MU2, MU3 und MU4 (§ 6a BauNVO)

Das Urbane Gebiet ist in vier Teilgebiete gegliedert;

1.1.1 für alle Teilgebiete gilt:

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenrelevante Sortimente (vgl. Allmendinger Sortimentsliste Ziffer 1.2) anbieten.

Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 2

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente (vgl. Allmendinger Sortimentsliste Ziffer 1.2) anbieten, auch als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe.

Weiterhin sind Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, unzulässig.

Nr. 4 Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Vergnügungsstätten,

Nr. 2 Tankstellen.

1.1.2 darüber hinaus gilt für die einzelnen Teilgebiete:

MU1:

In MU1 gelten die allgemeinen Festsetzungen zur Art der Nutzung.

MU2:

In MU2 ist nach § 6a Abs. 4 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche eine Wohnnutzung nicht zulässig.

MU3:

In MU3 ist nach § 6a Abs. 4 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Zudem ist nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in den Obergeschossen eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch Maßnahmen zum Schallschutz (wie Grundrissorientierung) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

MU4:

In MU4 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

In MU4 sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Allmendinger Sortimentsliste (2016)

Zentrenrelevante Sortimente	
davon nahversorgungsrelevante Sortimente	sonstige zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel, Apothekerwaren	Babyausstattung, Kleinkindbedarf
Drogeriewaren / Körperpflege, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Bastel- und Geschenkartikel
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung aller Art
Getränke und Tabakwaren	Briefmarken
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	(Schnitt-)Blumen
Zeitungen, Zeitschriften	Bücher
	Bürobedarf
	Glas, Porzellan, Keramik
	Haushaltswaren, Bestecke
	Kosmetika und Parfümerieartikel
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
	Leder- und Kürschnerwaren
	Augenoptik
	Reformwaren
	Sanitätswaren
	Schuhe und Zubehör
	Spielwaren
	Uhren, Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör	Holz-, Flecht- und Korbwaren
Bauelemente, Baustoffe, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschl. Sanitärkeramik)	Kinderwagen, -sitze
Bau- und Heimwerkerbedarf	Kraftfahrzeuge aller Art u. Zubehör
Beleuchtungskörper, Lampen	Krafträder und Zubehör
Beschläge, Eisenwaren	Küchen inkl. Einbaugeräte
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten	Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen
Boote, Bootszubehör	Möbel
Büromaschinen	Musikalien
Campingartikel	Pflanzen und -gefäße, Saatgut, Blumenerde
Computer, Kommunikationselektronik	Rollläden und Markisen
Elektrogeräte, Elektroartikel	Sportartikel, -geräte + Zubehör
Farbe, Lacke, Anstichmittel, Malerbedarf	Tonträger
Fahrräder und Zubehör	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Foto, optische Erzeugnisse (ohne Augenopti-	Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf

ker), Video	
Gardinen, Raumausstattung und Zubehör	Werkzeuge und Zubehör
Gartengeräte, -häuser	Zooartikel, Tiere und Tiernahrung

Sortimentslisten Allmendingen vom 17.02.2016

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

In MU1 und MU4 ist über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ein zusätzliches Geschoss als Nicht-Vollgeschoss nach LBO (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO) zulässig.

In MU2 und MU3 ist über dem obersten zulässigen Vollgeschoss kein weiteres Geschoss zulässig.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag –

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

5 Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze / Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen sind mindestens 1 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mindestens 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

– E₁ Eingeschränkte Befahrbarkeit, Anlieger –

– E₂ Eingeschränkte Befahrbarkeit, Andienung Friedhof –

– E₃ Eingeschränkte Befahrbarkeit/Durchfahrt, Überfahrt Versorgungsfahrzeuge –

Die Verkehrsflächen dienen als Verkehrsflächen für eingeschränkte Nutzergruppen.

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

– Fußgänger –

Die Verkehrsfläche dient als Wegeverbindung für Fußgänger.

7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

– Parkierungsfläche –

Die Verkehrsfläche dient als Parkierungsfläche

7.4 Verkehrsgrün

Die festgesetzte Fläche –Verkehrsgrün– ist Teil der Verkehrsanlage. Sie dient der Begrünung ungenutzter Flächen an den öffentlichen Wegen.

Innerhalb der Flächen für Verkehrsgrün sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen unzulässig.

7.5 Böschungen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Abgrabungen bis maximal 2,0 m Grundstückstiefe und Straßenunterbauten / Fundamentbeton der Bordsteine bis 0,2 m Grundstückstiefe zulässig und zu dulden.

Veränderungen bzw. Angleichungen der Höhenlage der Grundstücke sind nur soweit zulässig, als die Stützenwirkung zur Sicherung des Straßenkörpers erhalten bleibt.

8 Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

– laut Planeintrag –

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage – Rotary Garten der Vielfalt

Die private Grünfläche dient als Parkanlage für das Biodiversitätsprojekt Garten der Vielfalt.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen in einem untergeordneten Maß zulässig.

9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

9.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Größe von mehr als 10,0 m² sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

9.3 Außenmaterial

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Außenmaterial, insbesondere als Dachflächenmaterial, zu vermeiden, ansonsten ist das abfließende Wasser zu behandeln.

9.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks mithilfe von Retentionszisternen zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

9.5 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für private Stellplätze, überdachte Stellplätze (offene Stütze-Dach-Konstruktion) sowie deren unmittelbare Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

9.6 CEF-Maßnahme (Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich)

Für den Verlust von Lebensräumen für die Zauneidechse sind im Vorgriff auf das Vorhaben geeignete Ersatzlebensräume im räumlichen Kontext des Plangebiets anzulegen.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss durch Neuanlage von Ersatzhabitaten bzw. durch Optimierung von Lebensräumen im räumlichen Kontext zum Plangebiet gleichwertig ausgeglichen werden. Die erforderliche Größe für die Ausgleichsfläche umfasst 4.800 m². Diese Flächengröße muss durch Neuanlage oder/und Optimierung mindestens zur Verfügung gestellt werden.

Alternativ kann der Flächenansatz angewendet werden, d.h. die von den Tieren besiedelten Habitatflächen werden im Verhältnis 1:1 kompensiert; die geeigneten Lebensräume umfassen etwa 5.000 m².

Zum Zeitpunkt der Umsiedlung müssen die Ersatzlebensräume voll funktionstüchtig sein, d. h. alle essenziellen Lebensraumfunktionen müssen vollständig erfüllt werden.

Nach der Umsiedlung der Tiere ist am Eingriffsgebiet ein Schutzzaun fachgerecht aufzustellen, um eine Wiedereinwanderung von Tieren aus angrenzenden Lebensräumen in das Plangebiet zu verhindern.

10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (Ziffer E) umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU > 16 cm in 1 m Höhe

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

10.1 Pflanzgebote für Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m² auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

– laut Planeintrag –

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen.

Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

B Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006).

2 Bestehende Erdgasleitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Erdgasleitung.

Sollten Änderungen an der Höhenlage des Straßen- und Gehwegoberflächen erforderlich sein (Abtrag > 10 cm, Auftrag < 30 cm), sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSO, Brunnenbergstr. 27, 89598 Munderkingen zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen.

3 Bestehende 0,4- und 20-kV-Kabelleitungen

Im Plangebiet befinden sich bestehende 0,4- und 20-kV-Kabelleitungen der Netze BW. Die Leitung wird durch Planeintrag nachrichtlich übernommen.

Sollten Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen an der Kabelleitung erforderlich werden, ist die zuständige Betriebsstelle der Netze BW zu informieren, um die erforderlichen Umbaumaßnahmen abzustimmen. Ansprechpartner Herr Emhardt, Netze BW GmbH, Telefon: +497351 532511, mail: m.emhardt@netze-bw.de

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

4 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand RIPS LUBW 2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

C Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform, Dachneigung

- laut Planeintrag –

Für alle Teilgebiete gilt:

FD (Flachdach) – zulässig ist das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 3°

PD, DPD, SD (Pult-, Doppelpult- oder Satteldach) – zulässig ist das Pult-, Doppelpult-, oder Satteldach mit einer Dachneigung <15°

Darüber hinaus gilt für das MU1:

SD, WD (Sattel- oder Walmdach) – zulässig ist das Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 15 - 35°

1.2 Dachgestaltung

Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie sind zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind auf dem Grundstück durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

In MU1 und MU4 sind Werbeanlagen nur auf der Fassade der Erdgeschosszone zulässig.

In MU2 und MU3 sind Werbeanlagen auf der Fassade unterhalb der Trauflinie zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Stauraum vor Garagen und Carports, Fußwege und befestigte Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern.

3.2 Einfriedungen

Die Einfriedung durch massive Mauern, auch Sockelmauern, darf höchstens 0,5 m über dem

angrenzenden Gelände betragen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Stützmauern zum Nachbargrundstück sind unzulässig.

Der maximale Böschungswinkel beträgt 1:2.

4 Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze wird auf

- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bis 100 m² Wohnfläche

- 2,0 Stellplätze je Wohneinheit ab 100 m² Wohnfläche

festgesetzt.

6 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Hof- und Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurück zu halten. Das Speichervolumen ist analog der ATV A117, mittels Langzeitsimulation (30 Jahre), entsprechend der überbaubaren Fläche zu ermitteln. Der Drosselabfluss wird auf max. 0,3 l/s festgelegt; er ist einschl. des Überlaufes an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

7 Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 2,3 und 4 LBO

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 Äußere Gestaltung, Ziffer 2 Werbeanlagen und Ziffer 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D Hinweise

1 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar.

2 Denkmalschutz / Bodenfunde

Grundsätzlich wird auf die §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dr. D.Schmid; 07071/ 757-2415; doris.schmid@rps.bwl.de) anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3 Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schüthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

4 Bodenbelastungen

Eine Orientierende Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Mensch wird im Rahmen einer Amtsermittlung durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis derzeit durchgeführt.

5 **Ökologische Empfehlungen**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

6 **Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh (LUBW-Nr. 425-006). Über den Gesteinen des Oberjuras lagern umgelagerte Sedimente unbekannter Mächtigkeit. Diese können hydraulisch in Verbindung mit den unterliegenden Oberjuragesteinen stehen. Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglichen und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets Umenlauh. Innerhalb des Plangebiets sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb von Wasserschutzgebieten sind anzeigepflichtig und erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Abwasser

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet wird vom Träger der Bauleitplanung ein Konzept zur geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 des Wassergesetzes entwickelt. Die Entwässerungsplanung wird der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorgelegt.

Nach § 46 des Wassergesetzes Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist.

7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmschutt und Holozänen Abschwemmmassen, welche die Gesteine des Oberen Juras überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-xKataster) abgerufen werden kann.

9 Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Sofern Versickerungen von Oberflächenwasser geplant sind, sollten wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit sowie einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auch Versickerungsgutachten erstellt werden.

10 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich unterirdische und oberirdische Versorgungsanlagen und –leitungen. Vor Beginn von Bau- und Tiefbauarbeiten besteht Erkundungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Zu den Leitungen ist bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

11 Hochwasserschutz

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemem, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

12 Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

Industriegleis und Gleisbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Der Antragsteller / Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst sein können.

13 Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

E Artenverwendungsliste

Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen

Allgemein gilt:

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*), ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für die Baumpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Hochstamm, StU >16 cm in 1 m Höhe.

Für Strauchpflanzungen gilt eine Mindestgröße von: Höhe 100-150 cm

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchtetragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollten aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
Birke	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	II. Ordnung
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	II. Ordnung

sowie heimische Obstbäume

Sträucher		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Rankgewächse		
Efeu	<i>Hedera helix</i>	
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>	
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.