



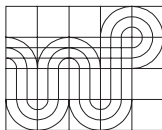
Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen

**TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„Bahnhofstraße, Teilbereich Mitte“**

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

– STAND 10.02.2020 –

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto: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 Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) gültig ab 01.08.2019

## 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 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

### **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 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

Die im Plan festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf den Schnittpunkt von Außenwand mit dem geplanten Gelände, ermittelt aus dem Mittelwert der Höhenlagen des geplanten Geländes an den Gebäudeeckpunkten.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf den Schnittpunkt von Außenwand mit dem geplanten Gelände, ermittelt aus dem Mittelwert der Höhenlagen des geplanten Geländes an den Gebäudeeckpunkten.

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

- laut Planeintrag -



nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Die Einzelhäuser sind ausschließlich als ungegliederte Häuser zulässig; ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Der Mindestabstand von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 3,0 m betragen.

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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die im Plan eingetragenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten (hier: Sichtfeld).

## **8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- laut Planeintrag -

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

### **8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

– Verkehrsberuhigter Bereich –

Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und ist für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

### **8.2 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.

## **9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

### **9.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Baugrundstücke**

Je Grundstück sind mindestens zwei bestehende Bäume zu erhalten oder durch Neupflanzungen von Bäumen entsprechend der Artenverwendungsliste bzw. von hochstämmigen Obstbäumen mindestens 2 Bäume auf dem Grundstück dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

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

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Straucharten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Artenverwendungsliste unter Teil E, Hinweise).

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

## **B Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1 Wasserschutzgebiet**

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

### **2 Bestehende 0,4-KV-Kabelleitung**

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende 0,4-KV-Kabelleitung 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, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach.

### **3 Bestehende Leitung der Telekom**

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Leitung der Telekom.

## **C Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

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

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand 14.06.2019 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](http://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.

### **2 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG (Flächenausdehnung HQ100 der Hochwassergefahrenkarte)**

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand 14.06.2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Weiterer Hinweis:

Zur Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet ist das Plangebiet vor Überflutung zu schützen, sodass die zukünftige Bebauung außerhalb von 100-jährlichen Hochwasserereignissen liegt; dies erfolgt mit der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahme nördlich von Allmendingen.

## **C Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

- laut Planeintrag –

SD (Satteldach) – es ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

Je Gebäude sind für das Hauptdach nur einheitliche Dachneigungen zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind gemäß Ziffer A 3 zu begrünen.

#### **1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung**

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen der Farben braun bis naturrot oder anthrazit zu decken.

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

#### **1.3 Dachgestaltung**

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung > 30° zulässig.

Pro Dachseite sind jeweils einheitliche Dachaufbauten zugelassen.

Gesamtlänge der Dachaufbauten: max. ½ der gesamten Dachlänge pro Dachseite

Abstand zur Außenkante der Giebelwand: 1,5 m

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf der Dacheindeckung mit gleichem Neigungswinkel plan aufliegend auszuführen.

#### **1.4 Fassadengestaltung**

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

#### **1.5 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.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 0,5 qm Ansichtsfläche begrenzt. Frei stehende Werbeanlagen 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 darf höchstens 0,5 m über dem angrenzenden Gelände betragen.

### **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 oderirdische 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 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

## **6 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 Belange des Artenschutzes**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) umzusetzen:

#### **1.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme**

##### **Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachung und Gebäudeabbruch**

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermausaktivitätszeiten zulässig. Die Sperrzeit reicht von 1.März bis 31. Oktober.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Baufeldfreimachung und der Abbruch von Gebäuden (auch Schuppen, Unterstände u.a.) nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermausaktivitätszeiten zulässig. Die Sperrzeit reicht von 1.März bis 31. Oktober.

Die Fällung der vorhandenen Obstbäume, die nicht erhalten werden können, ist bereits im Rahmen der Erschließung des Baugebiets durchzuführen. Wenn dies außerhalb obiger Sperrzeit erfolgt, ist eine ökologische Fachbaubegleitung zwingend erforderlich.

#### **1.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme**

##### **Künstliche Fledermausquartiere**

Zum Ausgleich des Verlustes von 4 Höhlen- und Spaltenbäumen im Geltungsbereich sind 12 künstliche Fledermaus-Quartiere (z.B. Flach- und Rundkästen) in angrenzenden Lebensräumen (voraussichtlich entlang der Bahnhofstraße) fachgerecht zu installieren.

#### **1.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz**

##### **Anpflanzen von Bäumen in der angrenzenden Bahnhofstraße**

In der angrenzenden Bahnhofstraße sind 12 Bäume neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl für Baumarten ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt (Artenverwendungsliste unter Teil E, Hinweise).

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

#### **1.4 CEF-Maßnahme zum Artenschutz**

##### **Nisthilfen für Gebäudebrüter**

Bei Abbruch von Gebäuden (siehe Ziffer 1.1) sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG bis zum Beginn der auf den Abriss folgenden Brutperiode (bis spätestens Ende Februar) durchzuführen.

Hierzu sind für jedes abgebrochene Gebäude (Flst. 18, Haus Goethestraße 11, Flst. 92/1, Bahnhofstraße 26) 5 geeignete künstliche Nisthilfen für den Haussperling anzubringen und ihre Funktionalität dauerhaft zu gewährleisten.

## **2 Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten

sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Bahn- und Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z. B. LED).

Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### **3 Dachbegrünung**

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

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 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.

### **4 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.

### **5 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.

### **6 Denkmalschutz / Bodenfunde**

Unmittelbar im überplanten Areal sind bislang keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Jedoch liegen ringsum Grabhügelfelder der Bronze- und Eisenzeit.

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.

### **7 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 (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

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

## **8 Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Bekannt, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **9 Ökologische Empfehlungen**

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

Bei der Stoffauswahl 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.

## **10 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb 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 Wasserbehörde 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.

### 11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Niedermoorablagerungen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

### 12 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 wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### 13 Hochwasserschutz

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://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.

## 14 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.

### Bahntrasse und Bahnbetrieb

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.

## 15 Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m<sup>3</sup> 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

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste<sup>1</sup>) zu verwenden. Eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr sind zu beachten.

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Allmendingen aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

<b>Bäume</b>		
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<b>Feldahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
<b>Schwarz-Erle</b>	<b><i>Alnus glutinosa</i></b>	<b>I. Ordnung</b>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
<b>Hänge-Birke</b>	<b><i>Betula pendula</i></b>	<b>I. Ordnung</b>
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b><i>Fraxinus excelsior</i></b>	<b>I. Ordnung</b>
<b>Zitterpappel</b>	<b><i>Populus tremula</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
<b>Stiel-Eiche</b>	<b><i>Quercus robur</i></b>	<b>I. Ordnung</b>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
<b>Purpur-Weide</b>	<b><i>Salix purpurea</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
<b>Fahl-Weide</b>	<b><i>Salix rubens</i></b>	<b>II. Ordnung</b>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
<b>Sträucher</b>		
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<b>Roter Hartriegel</b>	<b><i>Cornus sanguinea</i></b>	<b>Strauch</b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>	<b>Strauch</b>
<b>Gewöhl. Pfaffenhütchen</b>	<b><i>Euonymus europaeus</i></b>	<b>Strauch</b>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>	<b>Strauch</b>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteumg</i>	Strauch
<b>Schlehe</b>	<b><i>Prunus spinosa</i></b>	<b>Strauch</b>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch

<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>	<b>Strauch</b>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Strauch
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Strauch
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	<b><i>Viburnum lantana</i></b>	<b>Strauch</b>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Obstbäume		