



Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen

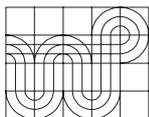
**TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„Bei den Obstgärten“**

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

– STAND 06.04.2021 / 15.11.2021 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • Haus im Hof • 70178 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

## 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 (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

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

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

Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

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

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

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 –

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

#### **2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) durch Planeintrag festgesetzt. Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe.

Von der festgesetzten EFH darf nach oben und unten um jeweils maximal 0,5 m abgewichen werden

#### **2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 20 BauNVO)**

- laut Planeintrag-

als Höchstmaß und zwingend festgesetzt oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe

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

- laut Planeintrag –

in WA1 gilt:

- a abweichende Bauweise, wie offen Bauweise; die Länge der Gebäude ist hierbei auf 25 m beschränkt.

in Wa2 gilt:

- o offene Bauweise

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

#### **5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

##### **5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

– laut Planeintrag –

#### **6. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr.22 BauGB, § 12 BauNVO)**

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Tiefgaragen/(Gemeinschafts-)Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in festgesetzten Flächen für Tiefgaragen/Garagen –Tg/Ga– zulässig.

Allgemein gilt: Tiefgaragen müssen zu Bundesstraßen, wie der B 492, nach § 9 FstrG einen Abstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand einhalten.

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

Nebenanlagen zur Erschließung (wie Aufzugsanlage, Treppenanlagen u.ä.) oder zur Gartengestaltung (wie Pergolen u.ä.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

#### **8. 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)**

##### **8.1 Überdeckung Tiefgaragen/Garagen**

Die Flächen nicht überbauter Decken/oberer Abschluss von Tiefgaragen und Garagen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

##### **8.2 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.

### 8.3 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.

### 8.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das auf den Dachflächen sowie auf befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln (Trennsystem).

Das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht, in den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert oder über ein Retentions- und Versickerungsbecken abgeleitet werden. Gegebenenfalls ist für belastetes Oberflächenwasser eine Vorbehandlung vor Versickerung über die belebte Bodenschicht entsprechend Anforderungen einer zur erwirkenden wasserrechtlichen Genehmigung einzurichten.

Nicht der Versickerung zuzuführendes Regenwasser ist zu puffern und gedrosselt abzuleiten. Es kann hierzu mithilfe von Retentionszisternen zurückgehalten werden.

Die an die öffentliche Kanalisation abzugebende Regenwassermenge aus dem Baugrundstück darf 64 l/(s\*ha) nicht überschreiten. Diese Wassermenge entspricht einem 2-jährigen Regen mit 15-minütiger Dauer und 45 % Versiegelungsgrad.

### 8.5 Maßnahmenfläche MF - Retentionsflächen

Auf der mit „MF“ gekennzeichneten Fläche sind extensiv gepflegte Wiesenflächen, mind. 5 Bäume, Hochstaudenfluren und in den Randbereichen Gehölzgruppen zu entwickeln und zu pflegen.

Die Pflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste (Ziffer E) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

Sträucher: Höhe 100-150 cm

Bei der Anlage von Wiesenflächen ist autochthones Saatgut aus dem Produktionsraum Nr. 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.

Bestehende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumanpflanzungen dürfen einen Abstand von 8,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht unterschreiten.

Innerhalb der mit „MF“ gekennzeichneten Fläche kann eine Retentionsfläche für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers ausgebildet werden. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und gegebenenfalls entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen entwickeln.

## 9. 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

### **9.1 Pflanzgebote**

Im Baugebiet sind neben den Festsetzungen unter Ziffer 9.5 mindestens weitere 5 Bäume entsprechend der Artenverwendungsliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> auszustatten. Es ist dabei ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>).

Die Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) muss beachtet werden.

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

## **10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **10.1 Lärmpegelbereich**

Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen vom August 2020 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenlärm durchzuführen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Lärmpegelbereiche IV, V und VI gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zeichnerisch festgelegt.

Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen der Baugebiete gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Plan ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

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

### **11. Wasserschutzgebiet**

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

### **12. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Anbauverbot zur B 492) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

– laut Planeintrag –

Zur B 492 besteht ein Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Tiefgaragen müssen einen Abstand von 15 vom äußeren Fahrbahnrand einhalten.

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, können innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Mit Flächen für die Abwasserbeseitigung wie zum Beispiel einer Sickermulde ist ein Abstand von mind. 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

#### **12.1 Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme**

Bei der Gestaltung der Maßnahmenfläche -MF- sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS, Ausgabe 2009) zu beachten.

Gemäß der RPS 2009 sind Bäume der Gefährdungsstufe 3 –nicht verformbare Einzelhindernisse– zuzuordnen. Der betroffene Bereich der Maßnahmenfläche befindet sich im 60 km/h Bereich der Bundesstraße B 492.

Gemäß Richtlinie liegt der kritische Abstand von Einzelhindernissen bei einer zul. Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h und bei ebenem Gelände bei 4,50 m Abstand des Baumstammes zum nächstgelegenen und befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bei einer abfallenden Böschung mit 1 m Höhenunterschied vergrößert sich der Baumabstand gemäß RPS auf 5 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bei 2 m Höhenunterschied zur Bundesstraße müsste der Baumabstand 7,50 m betragen.

Bei ausreichendem Abstand von Hindernissen bei Beachtung der Flächengestaltung sind zum Fahrbahnrand der Bundesstraße keine Schutzplanken erforderlich.

## **C Örtliche Bauvorschriften**

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

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

- laut Planeintrag –

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

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

#### **1.2 Dachgestaltung**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie 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.

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**

Zufahrten, Stauraum vor Garagen, Fußwege und befestigte Freiflächen sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) herzustellen. Soweit die Freiflächen unterbaut sind oder aus funktionalen Gründen ein versickerungsfähiger Oberflächenaufbau möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und versickerungsfähigen Grundstücksflächen zuzuführen.

### **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 festgesetzt.

## **D Hinweise**

### **1. Artenschutz**

Die Anforderungen aufgrund der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ("Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange", Stauss & Turni, 13.02.2021) sind zu beachten.

#### **1.1 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten**

Im gesamten Geltungsbereich ist das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen und der 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 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 (Schütthöhe 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**

Werden bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen oder Ähnliches) festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

#### **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**

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 (LUBW-Nr. 425-006). 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

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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 verkarsungsbedingter 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. 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.

### Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Industriegleis

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Lärmpegelbereiche festgelegt. Es sind geeignete Maßnahmen (z.B. Gebäudeorientierung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorzusehen.

Die Dimensionierung der baulichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen ist nicht abhängig von der Nutzung der einzelnen Räume des schutzwürdigen Gebäudes.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und zu sichern.

## 10. Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

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 fruchttragenden 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.<sup>1</sup>

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
Zweiggriffliger 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

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

Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
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.