



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

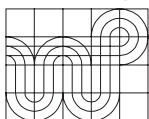
**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Bei den Obstgärten“**

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

– STAND 02.05.2022 –

ENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN · STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A · Haus im Hof · 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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 m² auszustatten. Es ist dabei ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

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 und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmpegelbereiche

Wegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen vom April 2022 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 (2016) „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil 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 reduziert werden.

Für Aufenthaltsräume sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

10.2 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen V und VI gekennzeichneten Flächen

- sind an den Ost- und Südfassaden der Randbebauung zur B492 (offenbare Fenster oder Fassadenöffnungen zur Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) unzulässig
- dürfen an den Ost- und Südfassaden der Randbebauung zur B492 keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) zu liegen kommen

Öffenbare Fenster / Fassadenöffnungen sind dort ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere Maßnahmen (vorgehängte (Glas-)Fassaden, (Glas-)Elemente als Prallscheiben) oder andere gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen, Schallpegelabminderungen erreicht werden, die gewährleisten, dass 50 cm vor dem, den Aufenthaltsraum abschließenden Fenster bzw.

der Fassadenöffnung ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags, resultierend aus der Lärmeinwirkung des östlich des Geltungsbereichs bestehenden Industriegleises nicht überschritten wird.

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 freizuhaltende 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.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der B492 können aus Gründen der Verkehrssicherheit Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

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

In das Plangebiet reicht im Osten das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Reihengräberfeld“ (ListenNr.3). Bereits 1883 stieß man beim Bau der Zementfabrik (Parz. 471) auf mindestens neun Reihengräber der Merowingerzeit (7. Jh. n. Chr.) und dann 1963 beim Straßenbau weiter südlich auf eine Gruppe von mindestens sieben Gräbern derselben Zeitstellung. Inzwischen entdeckte man auf Luftbildern im Bereich zwischen den genannten Fundstellen im Bereich von Flurstück Nr. 474 die Umrisse weiterer Gräber (Grabgruben). Es handelt sich demnach hier um einen einzigen großen Friedhof und nicht, wie man früher annahm, um zwei kleine Gräberfelder. Allerdings sind die gesamte Größe und Ausdehnungsrichtung des Bestattungsortes noch nicht genauer bekannt. Mit weiteren Grabfunden ist im markierten Gebiet mit großer Wahrscheinlichkeit zu rechnen. Dieses Gräberfeld ist für die Frühgeschichtsforschung und die Frühgeschichte Allmendingens und der Region von erheblicher Bedeutung.

Trotz der modernen Überprägungen durch das Bestandsgebäude und der beim Bau erfolgten Bodeneingriffen ist aufgrund der Grabtiefen solcher Bestattungen bei zukünftigen Bodeneingriffen daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld im betroffenen Areal archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen)

sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142; Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de).

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 fruchtbarer 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

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.

9.1 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020, zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_15885_94414.pdf

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche geeignete Maßnahmen vorzusehen sowie die festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Grundlage bildet die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Manfred Spinner, Riedlingen, Stand vom April 2022.

10. Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ 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.

Bei der Planung der Gebäude ist die Möglichkeit zur Herstellung erforderlicher Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (siehe Punkt 4 VwV Feuerwehrflächen) zu beachten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist ebenfalls zu beachten.

11. Bestandsleitungen

11.1 Bestehende Telekommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich bestehende Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes ist Telekommunikationsinfrastruktur notwendig, die vom Bauherren beim Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über das Internetportal des Bauherrensenservice oder dem Eingangstor für die Hauszuführungen melden: Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

11.2 Bestehende 0,4-kV-Kabel und Freileitungen

Im Plangebiet befinden sich bestehende 0,4-kV-Kabel und Freileitungen (Netze BW). Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann werden die Kosten den bestehenden Verträgen abgerechnet.

Vor der Erlassung der auszuschreibenden Leistungen für die Erschließungsarbeiten wird um ein Koordinierungsgespräch gebeten, damit die Leistungsgrößen (für Telekom, Straßenbeleuchtung, BVA und Strom) abgestimmt werden, um weitere Synergiepotentiale bei einer gemeinsamen Ausschreibung und Auftragsvergabe zu erzielen.

Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sie sich möglichst frühzeitig, zur Planung der elektrischen Versorgung der Gebäude, mit Netze BW in Verbindung setzen.

11.3 Bestehende Erdgasleitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Ehinger Straße) sowie innerhalb des Plangebiets sind Erdgasleitungen (Netze Südwest) vorhanden.

Die entsprechenden Planunterlagen können wie folgt abgerufen werden: planauskunft@netze-suedwest.de

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel. 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

12. Versorgungsinfrastruktur

Für die zukünftige Versorgung mit elektrischer Energie, ist voraussichtlich eine Umspannstation vorzusehen. Hierfür ist eine Fläche von ca. 5,5 x 5,5 m notwendig. Standort, Flächenbereitstellung und technische Anforderungen müssen seitens des Bauherrn frühzeitig mit dem Energieversorger Netze BW / EnBW Regional AG abgestimmt werden.

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.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

¹ 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 Wuchererfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.