



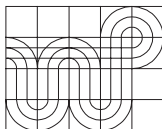
Alb-Donau-Kreis  
Gemeinde Allmendingen  
Ortsteil Weilersteußlingen

**TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„Südblick“**

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

– ENTWURF 10.05.2023 –

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 Art. 2 d. G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G v. 04.06.2021 (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 Art. 3 d. G v 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

## 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.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO  
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

#### **2.4 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.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Von der so ermittelten EFH darf nach oben und unten um jeweils maximal 0,5 m abgewichen werden.

## 2.5 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 die ausgeführte EFH (nach den Festsetzungen 2.4)

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

- laut Planeintrag –



offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

## 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.

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

– laut Planeintrag –

Straßenverkehrsfläche und VBZ – verkehrsberuhigter Bereich

Die Aufteilung der Verkehrsfläche und Ausführung des Verkehrsgrüns ist Richtlinie für die Ausführung.

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

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 7 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.

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

– laut Planeintrag –

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung und Nutzgarten

Die private Grünfläche dient als privater Garten zur Erholung und zum Anbau von Nutzpflanzen.

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

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

### **9.1 Insektenschonende Beleuchtung**

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

### **9.2 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Größe von mehr als 10,0 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

### **9.3 Außenmaterial**

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

### **9.4 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. 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. Die Drosselabflussmenge in das Trennsystem darf 0,4 l/s nicht überschreiten.

### **9.5 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten**

Flächen für offene Stellplätze, Stauraum vor Garagen und Carports sowie deren unmittelbare Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

## **10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planextern im räumlichen Zusammenhang (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

### **10.1 Streuobstausgleich**

Auf dem Flurstück Nr. 107, Gemarkung Allmendingen, sind durch Baumpflanzungen auf insgesamt mindestens 4.500 m<sup>2</sup> neue Streuobstwiesen zu entwickeln. Hierzu sind in Reihen und einem Abstand von 8 – 10 m auf gehölzfreier Grundfläche 24 heimische Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Fläche ist als Unternutzung artenreiches Grünland zu entwickeln; dies fordert bei einer extensiven Nutzung den Verzicht auf Düngung sowie lediglich eine 1-2 malige Mahd pro Jahr.

Die auf dem Flurstück Nr. 107 bereits gepflanzten Bäume können angerechnet werden. Sie sind bei Abgang ebenfalls zu ersetzen.

Die Maßnahme dient ebenfalls dem vorhabenbedingten Verlust von Nahrungsangebote für Fledermäuse

### **10.2 Natürliche Unterschlupfmöglichkeiten**

Die Stämme aller im Bebauungsplan abgegangenen Bäume müssen als natürliche Unterschlupfmöglichkeit auf dem Flurstück Nr. 107 in einer Reihe aufgestellt werden.

Durch die Nutzung der natürlichen Unterschlupfmöglichkeiten müssen der Verlust der 11 Höhlen- und Spaltenbäume für Fledermaus-Quartier sowie alle betroffenen Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter nur im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden (siehe Ziffer 9.8 und 9.9).

Können die Stämme der abgegangenen Bäume nicht genutzt werden, müssen die CEF-Maßnahmen unter Ziffer 9.8 und 9.9 in größerem Umfang im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden.

### **10.3 CEF-Maßnahmen: Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere**

Der Verlust von 11 Höhlen- und Spaltenbäumen ist im Verhältnis 1:2 durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere auf dem Flurstück Nr. 107 zu kompensieren. Konkret werden fünf Flachkästen sowie 17 Rundkästen empfohlen.

### **10.4 CEF-Maßnahmen: Nisthilfen für Höhlenbrüter**

Neuschaffung von geeigneten Brutplätzen durch die Anbringung künstlicher Nisthilfen. Die Anzahl der notwendigen Nisthilfen ist abhängig von der jeweiligen Anzahl betroffener Fortpflanzungsstätten dieser Arten. Ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 ist erforderlich, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle angebotenen Nistplätze gefunden bzw. auch besiedelt werden. Daraus leitet sich der folgende Nisthilfenbedarf ab:

- Blaumeise: 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm
- Kohlmeise: 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
- Feldsperling: 4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm
- Star: 4 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 45 mm

Die Nisthilfen müssen grundsätzlich mit einem Katzen- und Marderschutz ausgestattet sein.

Die Nisthilfen müssen zu Beginn der auf die Rodung der entsprechenden Bäume folgende Brutperiode (also spätestens Ende Februar) zur Verfügung stehen und sind in Gehölzbeständen im räumlichen Kontext zum Plangebiet anzubringen.

### 10.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen 10.1 bis 10.4 auf Flurstück Nr. 107, Gemarkung Allmendingen sind vollständig dem Eingriff im Plangebiet/Geltungsbereich des Bebauungsplans zuzuordnen.

### 10.6 Monitoring

Ein Monitoring als Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsnachweis) ist im 3. und 5 Jahr nach der Umsetzung der Maßnahmen durchzuführen.

### 11 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- laut Planeintrag –

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Allmendingen

### 12 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

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

#### 12.1 Einzelpflanzgebot Straßenbaum

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein Laub-/Obstbäume gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstandort kann im Zuge der Ausführung der Erschließungsplanung abweichen.

Der Baumstandort ist mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten.

Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>).

#### 12.2 Pflanzgebote für Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m<sup>2</sup> auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m<sup>3</sup>).

### **12.3 Flächiges Pflanzgebot Randeingrünung**

Die Flächen mit der Festsetzung –Pfg- sind zu mindestens 50% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus der Artenverwendungsliste Ziffer E zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine durchgängige lockere Bepflanzung mit Gehölzen am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen.

Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **13 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

– laut Planeintrag –

Der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen.

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



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

### **1 Wasserschutzgebiet Zone III / III A**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997.

## **C Örtliche Bauvorschriften**

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

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

- laut Planeintrag –

Zulässig ist das

SD (Satteldach) mit einer Dachneigung von 25° bis 40°

WD (Walmdach) mit einer Dachneigung von 25° bis 40°

Als Satteldach ist auch ein versetztes Satteldach (gegeneinander gestellte Pultdachflächen) zulässig.

Je Gebäude ist für das Hauptdach nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäude (Geräteschuppen) sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

#### **1.2 Dachgestaltung/Dachaufbauten**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig; sie sind auf geneigten Dächern ausschließlich plan aufliegend auf der Dachfläche 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 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.

#### **2.1 Oberflächengestaltung von Fußwegen und befestigten Freiflächen**

Fußwege und befestigte Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser über angrenzende Freiflächen zu versickern.

#### **2.2 Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber Verkehrsflächen und gegenüber dem Landschaftsraum nach Süden sind nur Holzzäune und sonstige eingepflanzte Zäune zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Zur Durchlässigkeit für Kleintiere müssen alle Einfriedungen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m aufweisen.

### **2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.  
Der maximale Böschungswinkel innerhalb der Baugebietsfläche beträgt 1:2.

### **3 Freileitungen**

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

### **4 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.

### **5 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, und Ziffer 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **D Hinweise**

### **1 Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrut- und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrut- und die Aktivitätszeit von Fledermäusen reicht vom 1. März bis 31. Oktober.

Sind obige Arbeiten außerhalb der zugelassenen Frist unvermeidbar, sind eine Erhebung am Eingriffsort sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

### **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 oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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**

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Werden bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen oder Ähnliches) festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Frau Urban (Tel.: 0731/185-1306, E-Mail: tina.urban@alb-donau-kreis.de) zu benachrichtigen.

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

#### **5 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.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Allmendinger Weiher“ der „Gemeinde Allmendingen und des ZV Hochsträßgruppe I“, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.005, Datum der Rechtsverordnung 24.01.1997. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten Zone III durch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) Mengengrenzungen für wassergefährdende Stoffe bestehen.

Geo-Daten können durch die LGRB-Informationssysteme (<http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/>) bereitgestellt werden.

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. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Errichtung von Erdwärmekollektorenanlagen

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

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. Das im Trennsystem abgeleitete Oberflächenwasser wird dem Retentionsbereich zugeleitet.

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.

## **7 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.

## **8 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 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten -Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke (aktuelle Fassung: 24.03.2020) zu beachten.

Stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

## 10 Brandschutz

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
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</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



Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	II. Ordnung
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
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.