



Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Altheim

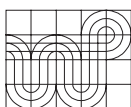
TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „Härtenen III“

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

– STAND 25.04.2022 –

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 9 des Gesetzes vom 10. September 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. 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.

Gutachten zum Bebauungsplan

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Zeeb und Partner, Stand 30.03.2020
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zeeb und Partner, Stand 28.10.2021

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 nach § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen gemäß

§ 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 Nutzungen 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. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

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

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.4 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 tatsächlich ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe. Die im Plan festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) bezieht sich auf das Maß vom höchsten Firstpunkt, lotrecht gemessen auf die tatsächlich ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die tatsächliche EFH ist die unter Beachtung der in der Planzeichnung festgesetzten EFH und gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der zulässigen Abweichung nach 2.5 tatsächlich ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

– laut Planeintrag im Planteil –

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Fertigfußbodenhöhe. Von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben und unten jeweils 0,50m abgewichen werden.

In den Baugesuchsunterlagen ist der Erdgeschoßdeckenaufbau anzugeben.

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

- laut Planeintrag –

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen(-toren) ist ein Abstand (Stauraum) von der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 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.

Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude, Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Hauseinheit sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie für die Ausführung.

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

– laut Planeintrag –

- 7.1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche/Verkehrsberuhigter Bereich – dienen der Erschließung des Plangebietes und dem Aufenthalt im Plangebiet und sind für gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.
- 7.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung öffentlicher Stellplätze – dient als öffentlicher Parkplatz für das Quartier
- 7.1.3 Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.

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

– laut Planeintrag –

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung.

Die Grünflächen dienen als Eingrünung des Wohngebiets zur freien Landschaft und Gehölzstreifen als artenschutzfachliche Minderungsmaßnahme.

Innerhalb der Grünflächen sind Nebenanlagen und versiegelte Flächen unzulässig. Bauliche Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

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

9.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

9.2 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.

9.3 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

Flächen für offene Stellplätze sowie deren unmittelbare Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, sickerfähiges

Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

9.4 Maßnahmenfläche MF

Auf der mit MF gekennzeichneten Fläche sind extensiv gepflegte Wiesenflächen, Hochstaudenfluren und in den Randbereichen Gehölzgruppen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzgruppen müssen dauerhaft mindestens 25% der grundstücksbezogenen Maßnahmenfläche überdecken. Innerhalb der Fläche MF bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Neu- und Ersatz-Gehölzpflanzungen 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. In der MF-Fläche sind Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers zulässig. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln.

9.5 CEF-Maßnahme (Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich)

- Anbringen von je zwei Nistkästen für Feldsperling und Haussperling –

Folgendes ist bei dem Anbringen von Nisthilfen zu beachten:

2 x Kleinvogelkasten mit Einflugloch Ø 32 mm

2 x Haussperlingskoloniekasten

10. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan für Leitungsrechte festgesetzte Flächen sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

LR

Die im Plan festgesetzten Flächen -LR- für Leitungsrechte der Breite zwischen 2,50 m und 4,00 m nach Planeintrag dienen der getrennten Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser der angrenzenden Grundstücke; es sind Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit zu bestellen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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.

11.1 Einzelpflanzgebote Straßenbäume

– laut Planeintrag –

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laub-/Obstbäume gemäß Artenverwendungsliste Ziffer E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte können im Zuge der Ausführung der Erschließungsplanung abweichen.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 3 m² auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³).

11.2 Pflanzgebote für Baugrundstücke

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein bestehender Baum zu erhalten oder ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 m² auszustatten. Bei Neupflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mindestens 12 m³). Bestehende bzw. zu erhaltende Bäume nach Ziffer 12 können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

– laut Planeintrag –

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten; hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege durchzuführen. Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Hinterbeton, Betonsockel und Unterbau infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sind bis 0,4 m sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper, deren Fundamente und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,8 m von der Grenze der Verkehrsfläche vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Zur Herstellung der Straßenbaukörper können Böschungen zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen dem öffentlichen Straßenraum festgesetzter Verkehrsflächen und dem bestehenden Geländeniveau zukünftiger Baugrundstücke notwendig werden. Sie können

bis 1,5 m von der Grenze der Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Im Rahmen der Herstellung der Höhenlage der Baugrundstücke durch Abgrabungen und Aufschüttungen können diese Böschungen entfallen. Die Stützwirkung der Böschungen ist im Zuge der Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken dauerhaft zu erhalten.

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

1. Wasserschutzgebiet Zone III / III A

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996.

C. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform, Dachneigung

- laut Planeintrag –

SD (Satteldach) – zulässig ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 25 ° bis 40 °. Je Gebäude ist für das Hauptdach nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind zu begrünen.

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 Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

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

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparente Holzzäune, Hecken, bepflanzte oder eingepflanzten Metallzäune zulässig.

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

3.3 Stützmauern und Böschungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 0,5 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Hiervon ausgenommen sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kennnissgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

3.4 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Aufschüttungen im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnisaufgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

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.

6. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für jedes Gebäude eine Retentionszisterne mit einem zwangsenteerten spezifischen Volumen von mindestens $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Gebäudedachfläche und einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s herzustellen.

Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen; es ist auf eine strikte Trennung des Niederschlagswassers vom Schmutzwasser zu achten.

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

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Äußeren Gestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-4) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

D. Hinweise

1. Artenschutz

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 Gebäudeabriss zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar. (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Die Fläche ist nach Westen und Norden mittels einer Heckenstruktur als neue Leitlinie für Fledermäuse einzugrünen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte und blütenreiche Bäume und Sträucher zu verwenden, z.B. *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Acer platanoides*, *Sorbus*-Arten, *Sambucus nigra*, *Rosa canina*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*.

Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen, die ein Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v.a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Es sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel zum Offenland hin einzusetzen.

Während der Bauzeit ist der verwilderte Garten der Nachbargrundstücke zum Baufeld hin mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Dieser ist im Frühjahr vor Aktivitätsbeginn der Zauneidechse aufzustellen und muss regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit hin kontrolliert werden (mind. 3x/Woche).

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 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

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“ des ZV Griesinger Wasserversorgungsgruppe, Zone III / IIIA, WSG-Nr. 425.208, Datum der Rechtsverordnung 23.03.1996. 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) Mengenbegrenzungen 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.

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. 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. Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Niederschlagswasser

Das gedrosselte Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der Geh- und Straßenflächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und in den Siegentalbach eingeleitet. Zur gedrosselten Ableitung ist bei jedem Haus eine Retentionszisterne erforderlich. Bei der Nutzung von Brauchwasser sind die Regeln der Technik zur Trennung von Brauch- und Trinkwasser zu beachten.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser von Wohnungen unterhalb der Rückstauenebene ist immer mit einer Hebeanlage über die Rückstauenebene zu heben. Nur untergeordnete Nebenräume unterhalb der Rückstauenebene dürfen mit einem Rückstauverschluss gesichert werden. Unabhängig davon wird auf die DIN 1986 verwiesen.

Es ist grundsätzlich auf eine strikte Trennung des Schmutz- und Niederschlagswasser zu achten. Es darf keinerlei Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Gemeindeverwaltung behält sich vor, die Anschlüsse durch eine Berauchung zu prüfen. Sollten Fehlanschlüsse festgestellt werden, sind diese unverzüglich zu beseitigen bzw. werden kostenpflichtig von der Gemeinde Altheim beseitigt.

Starkregen

Zum Schutz vor dem Oberflächenwasser sind bauliche, private Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich.

Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse, sowie teilweise den Süßwasserkalken der Oberen Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

9. 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-Kataster) abgerufen werden kann.

10. 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.

10.1 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) 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_1588594414.pdf

11. Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 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.

Der öffentliche Verkehrsraum, insbesondere fahrbahn-begleitende Park- und Grünstreifen und die Fahrbahngeometrie müssen so gestaltet werden, dass eine Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen möglich ist.

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

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.