



GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeindeverwaltung
Marienplatz 1
78601 Mahlstetten

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

KLEINES ÖSCHLE

Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 30.03.2020
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 30.03.2020

Anlagen:

- (3) Begründung (gemäß § 2a BauGB) vom 30.03.2020
- (4) Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm, SoundPLAN GmbH vom 19.02.2020.
- (5) Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Planungsbüro Beutler, München, August 2018/Mai 2019 (einschl. Formblatt zur NATURA 2000 – Vorprüfung BW).
- (6) Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche, Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen, März 2020.
- (7) FFH Mähwiesenausgleich zum Bebauungsplan „Kleines Öschle“, Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege, vom 26.03.2020.

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 09.12.2020 sind in blauer Schrift hervorgehoben

ENTWURF Stand: 30.03.2020

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1620



**GEMEINDE
MAHLSTETTEN**

Gemeindeverwaltung
Marienplatz 1
78601 Mahlstetten

**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

KLEINES ÖSCHLE

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B - Örtliche Bauvorschriften**
- C - Hinweise, Empfehlungen**

ENTWURF Stand: 30.03.2020

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 09.12.2020 sind in blauer Schrift hervorgehoben.

kommunal PLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1620

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
	3.1 Bauweise	5
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	5
6	Verkehrsflächen	5
	6.1 Straßenverkehrsflächen	5
	6.2 Verkehrsgrünflächen	6
7	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	6
	7.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen.....	6
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	6
	8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz).....	6
	8.3 Grundstücks-Entwässerung	7
	8.4 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	7
	8.5 Außenbeleuchtung	7
	8.6 Metalleindeckungen von Dächern	7
9	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
10	Flächen für Hochwasserschutzanlagen	8
	10.1 Hochwasserschutzwall	8
11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
	11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand	8
	11.2 Passiver Lärmschutz	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
	1.1 Dachformen, Dachneigung.....	9
	1.2 Dacheindeckung.....	9
	1.3 Gestaltung von Nebenanlagen.....	9
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	9
	2.1 Stützmauern, Aufschüttungen	9
	2.2 Einfriedungen.	10
3	Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis	10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial	11
2	Bodendenkmalschutz	11
3	Grundwasserschutz	12
4	Häusliche Regenwassernutzung	12
5	Pflanzliste	13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude.

Ausnahmen (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Nicht störende Handwerksbetriebe.
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl,
- der Geschoßflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe / Höhenlage baulicher Anlagen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im gesamten Baugebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Für das gesamte Baugebiet gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Bei geneigten Dächern ist als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) maßgebend.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Maßgebend ist die Oberkante der Attika bzw. der höchste Punkt des Daches.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die für die einzelnen Baugrundstücke durch Planeinschrieb festgesetzte, maximal zulässige EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) maßgebend.

Überschreitungen der EFH sind allgemein zulässig. Werden die EFH unterschritten, gilt die tatsächliche EFH des Bauvorhabens als unterer Bezugspunkt der Wand- und Firsthöhe.

Überschreitungen der EFH sind ausnahmsweise zulässig, wenn die rechnerischen Wand- und Firsthöhen eingehalten werden (Summe der festgesetzten EFH + WH bzw. FH).

Sonstige Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über die Dachfläche zulässig.

Für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist der Rohfußboden maßgeblich.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der Örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m zur Fahrbahnkante eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden sowie Nebenanlagen müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich durch die Eintragung im zeichnerischen Teil.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.2 Verkehrsgrünflächen

Die fahrbahnbegleitenden Grünflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

(Die Sichtfelder sind im zeichnerischen Teil dargestellt).

8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind in den Bauvorlagen zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Beschränkung Baumaßnahmen:

Keine störenden Bauarbeiten und keine Baufeldräumung im Umgriff von Wiesenbrüterbiotopen vom 1. März bis 31. Juli (vorrangig Schutz der Feldlerche). Bauzwischenlager müssen innerhalb der Eingriffsfläche errichtet werden, bzw. ist eine über die Eingriffsfläche hinausgehende Flächeninanspruchnahme Richtung Süden und Westen auszuschließen, um den Verlust (potentieller) Brutplätze saP-relevanter Vogelarten zu vermeiden (Verdrängungseffekt bzw. Meideverhalten).

Beschränkung Gehölzrodungen:

Gehölze auf der Eingriffsfläche dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden. Das heißt, die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG für notwendige Fällungs-

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.

8.3 Grundstücks-Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Unbelastetes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern oder am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Je Gebäude ist eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder eine ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen.

Offene Zuleitungsrohre sind mit einer Froschklappe zu versehen.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist zu gewährleisten:
Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20 x 1/3. Das hierbei errechnete Volumen ist auf volle 1000 Liter aufzurunden.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser ist das Rückhaltevolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (oder sonstige Retentionsanlage) mit Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Über- bzw. Auslauf ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

8.4 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter- oder Kiesbeläge o.ä. herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

8.6 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

9 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung / Retention und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Hochwasserschutzwall

Zum Schutz der Baugrundstücke vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze sind auf den Privatgrundstücken am westlichen Gebietsrand hangseitig (gemäß Planeintrag) Flächen zur Anlage eines Schutzwalls ($H > 0,50$ m) festgesetzt.

Die Flächen sind als begrünte Gartenflächen nach Vorgabe des Pflanzgebotes anzulegen und dauerhaft durch die Eigentümer zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

11 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m (über bestehender Geländeoberkante) auf Dauer zu errichten.

Innerhalb der Bauflächen WA-2, (Öschleweg 2; 4; 6; 8) ist eine Wohnnutzung erst nach Herstellung der Lärmschutzwand zulässig.

11.2 Passiver Lärmschutz

Innerhalb der Bauflächen WA-2, (Öschleweg 2; 4; 6; 8) sind schutzbedürftige Räume im 1. Obergeschoß nur zulässig, sofern im Einzelfall anhand der lärmangepassten Entwurfsplanung die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird.

Für die Obergeschosse dieser Gebäude ist zusätzlich die Einhaltung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109:2018:01 im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Es gelten die in der schalltechnischen Stellungnahme dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel.

Zur Vermeidung oder Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Obergeschoß kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die lärmabgewandte Gebäudeseiten in Betracht.

Der Nachweis hat im baurechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der *Schalltechnischen Stellungnahme zum Gewerbelärm (SoundPLAN GmbH, Bericht Nr. 18 GS 033-b vom 19.02.2020)* zu erfolgen. Alternativ kann der Nachweis auch fachgutachterlich im Einzelfall anhand der konkreten Geräuschsituation erfolgen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, 2019, S. 313).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen, Dachneigung

- keine Festsetzung -

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über die Dachfläche zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

2.1 Stützmauern, Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Erhöhungen sind durch eine Böschung von nicht mehr als 40 Grad Steigung, oder durch Errichtung einer Stützmauer oder durch eine sonstige geeignete Hangsicherung zu befestigen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Außenseite der Mauer oder der sonstigen Befestigung oder der Fuß der Böschung wie auch Einfriedungen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßengrenze einhalten.

Sind die Erhöhungen, Aufschüttungen oder Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen höher als 1,0 m, so ist mit der Kante der erhöhten Fläche ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Die geplanten Erhöhungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind in den Bauvorlagen zeichnerisch darzustellen.

2.2 Einfriedungen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Zäunen und gebietsheimischen Hecken bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Draht- bzw. Metallzäune sind mit Hecken u. Büschen zu bepflanzen.

3 NOTWENDIGE STELLPLÄTZE / STELLPLATZNACHWEIS

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m² – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m² – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder zu Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

Die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen in der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, wird hingewiesen.

Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)böden auf Gemarkung Mahlstetten ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Mahlstetten mit dem LRA Wasserwirtschaftsamt Kontakt aufzunehmen.

2 BODENDENKMALSCHUTZ

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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die „Brunnaderquelle“ der Stadt Mühlheim a. D. Die Bestimmungen der Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 30.11.2006 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Wegen des zur Verkarstung neigenden Untergrundes ist im überplanten Bereich grundsätzlich von empfindlichen Grundwasserverhältnissen auszugehen, die bei Planung, Bau und Betrieb zu berücksichtigen sind.

Aus Gründen des Trinkwasserschutzes kann der Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsbereich nicht zugestimmt werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

4 HÄUSLICHE REGENWASSERNUTZUNG

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

Folgende Regelung ist u.a. bei Regenwassernutzungsanlagen gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen, in denen sich Wasser befindet, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nummer 1 bestimmt ist, verbunden werden. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nummer 2 haben die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen. Sie haben Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch nach § 3 Nummer 1 bestimmt ist, bei der Errichtung dauerhaft als solche zu kennzeichnen oder kennzeichnen zu lassen und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern.

Rechtsgrundlagen sind das Infektionsschutzgesetz, die Trinkwasserverordnung, die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser, jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5 PFLANZLISTE

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfel	(Malus domestica ,in Sorten')
Birne	(Pyrus communis ,in Sorten')
Zwetschge	(Prunus domestica ,in Sorten')
Kirsche	(Prunus avium ,in Sorten')

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus), giftig!
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)

Aufgestellt: Tuttlingen, 30.03.2020

kommunalPLAN GmbH