



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Rosen-Areal

- | |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen
B - Örtliche Bauvorschriften
C - Hinweise / Empfehlungen</p> |
|--|

Stand: 20.06.2023 -Entwurf -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Urbanes Gebiet (MU)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	4
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Höhe der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	5
6.1	Sichtfelder (Grundstückszufahrten)	5
7	Private Grünflächen	5
8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
9	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
9.1	Artenschutzmaßnahme A1 - Steinmauer	6
9.2	Artenschutzmaßnahme A2 – Grünfläche mit Steinhaufen	6
9.3	Anbringen von Nisthilfen	6
9.4	Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	6
9.5	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen	6
9.6	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	6
10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
10.1	Passive Lärmschutzmaßnahmen	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	8
1.1	Gestaltung der Dachflächen und Fassaden	8
1.2	Dachaufbauten / Gauben	8
1.3	Solar- und Photovoltaikanlagen	8
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	8
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	9
4	Werbeanlagen	9
5	Einfriedungen	9
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1	Archäologische Denkmalpflege	10
2	Bodenschutz	10
3	Artenschutz	11
3.1	Kontrolle im Vorfeld der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen	11
3.2	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen	11
3.3	Vermeidung von Vogelschlag	11
4	Überschwemmungsgebiet – HQ 100	12
5	Gewässerrandstreifen	12
6	Hochwasserschutz	12
7	Altlasten-Verdachtsfläche	13
8	DIN-Vorschriften	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO).

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr.1 BauNVO,
- Tankstellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Mit Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 0,95 zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Urbane Gebiet ist entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine einheitliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die jeweiligen Baufelder entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) für Gebäude und bauliche Anlagen sind für die jeweiligen Baufelder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Meter über Normal Null festgesetzt.

Die Wandhöhe bemisst sich am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die Firsthöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe (WH max.) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß um 1,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet sind im Rahmen der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäudeformen über 50 m Länge zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

6 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfelder (Grundstückszufahrten)

Bei Grundstückszufahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind 3,0 m tiefe Sichtfelder zum Fahrbahnrand von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung ist der nordwestliche Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist nach Vorgabe der festgesetzten Pflanzgebote und Artenschutzmaßnahmen anzulegen und zu unterhalten.

8 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Gehölzbestand im Hangbereich zur Prim ist dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu pflegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Artenschutzmaßnahme A1 - Steinmauer

Anlage einer Steinmauer zwischen Bahngelände und Baugebiet als Abgrenzung und Unterschlupf für Eidechsen. Die Mauer ist als Trockenmauer (Höhe ca. 0,5 m, Steingrößen ca. 20 x 30 cm) mit möglichst vielen Spalten und Versteckmöglichkeiten anzulegen.

9.2 Artenschutzmaßnahme A2 – Grünfläche mit Steinhaufen

Anlage einer Grünfläche mit Steinhaufen im Bereich der bisherigen Lagerfläche (Planfläche: A2). Die Fläche ist als extensive Wiese 1-2 mal / Jahr zu mähen und licht und offen zu halten, um eine Verbuschung zu vermeiden. Es sind mindestens drei Steinhaufen anzulegen (Größe je ca. 2 m², Steingrößen ca. 20 x 30 cm).

9.3 Anbringen von Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 7 Nistkästen für Vögel (geeignet für Hausrotschwanz und Bachstelzen) an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C.

9.5 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

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

9.6 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und den im Plangebiet vorliegenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für alle Gebäude/Fassaden im Geltungsbereich zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung oder aufgrund von aktiven Schallschutzmaßnahmen) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen

Für alle Gebäude/Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 63 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen. Auf die detaillierten Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen („Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Rosen-Areal“ vom 07. Juni 2023; Heine+Jud, Ing. Büro für Umweltakustik).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Dachformen und -neigungen sind frei.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

Bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch alternative Materialien zulässig, ausgenommen unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleibleche.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen von Dächern und Fassaden sind grundsätzlich ausgeschlossen.

1.2 Dachaufbauten / Gauben

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überragen. Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform von Gauben zugelassen. Die Summe der Länge aller Dachaufbauten pro Dachseite darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss, in der Schräge gemessen, mindestens 0,60 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen.

Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

5 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen wie Thujen und Zypressen.

Von den Regelungen ausgenommen ist die westliche Grundstücksgrenze zur Bahnlinie (Artenschutzmaßnahme A1 – Anlage einer Steinmauer für Eidechsen nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen).

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

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

2 BODENSCHUTZ

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf den Baugrundstücken zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.
- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamts, einzuholen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, verwiesen.

3 ARTENSCHUTZ

3.1 Kontrolle im Vorfeld der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen

Vor dem Abbruch bzw. Sanierung weiterer Gebäude sollte unmittelbar vor deren Abbruch nochmals eine Prüfung auf aktuell besetzte Vogelnester erfolgen. Grundsätzlich ist bei den angetroffenen Arten davon auszugehen, dass die Brutzeit zum 01.08. beendet ist.

Im Vorfeld der Sanierung von Gebäuden ist die alte Bausubstanz in Bodennähe auf vorhandene Spalten im Mauerwerk auf Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen.

3.2 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3.3 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach (Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach. www.vogelglas.info) und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) wird hingewiesen.

4 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET – HQ 100

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Prim. Die Wasserstandslinie HQ-100 (100-jährliches Hochwasser) ist im Plan dargestellt. Bauflächen sind hiervon nicht betroffen.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Auf die Vorgaben des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes zu Überschwemmungsgebieten (WHG) wird hingewiesen.

5 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Der Gewässerrandstreifen entlang Prim ist im Bebauungsplan dargestellt. Auf die wasserrechtlichen Vorgaben gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG wird hingewiesen.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr im Zuge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze wird hingewiesen.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Daher werden Planer und Bauherren auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.

Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

Zur Vermeidung von schädlichem Rückstau infolge anhaltendem Starkregen sind Gebäude und Außenanlagen entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Aldingen und den einschlägigen Normen (DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100) von den privaten Bauherren und auf deren Kosten zu schützen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 ALTLASTEN-VERDACHTSFLÄCHE

Der Standort der ehemaligen Rosenbrauerei ist im Altlastenkataster des Landkreises Tuttlingen als Altlasten-Verdachtsfläche verzeichnet (AS Spaichinger Straße 01, Flächen-Nummer 00493-000, Stand 30.04.2009).

Nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (April 1997) sind die Bereiche der ehem. Pichhalle, der Flaschenreinigung, der ehem. Betriebstankstelle, der unterirdischen Tanks sowie Bereiche wo Chemikalien gelagert wurden als kritisch bezüglich einer Schadstoffbelastung zu sehen. Aufgrund der Erhebungsergebnisse und der Bewertung der Fachbehörde werden Bodenproben empfohlen. Das Grundwasser sollte auf erhöhte Schadstoffgehalte untersucht werden.

Auf die o.g. historische Erhebung wird verwiesen. Das weitere Vorgehen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem Landratsamt Tuttlingen (Wasserwirtschaftsamt) abzustimmen.

8 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.