



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Dellinger Straße Nord

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

ENTWURF

Stand: 12.09.2022

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS	
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN3
1	Art der baulichen Nutzung3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)3
2	Mass der baulichen Nutzung3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)3
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)4
2.3	Zahl der Vollgeschosse.....4
2.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen4
3	Bauweise.....4
4	Überbaubare Grundstücksflächen5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....5
6	Private Verkehrsflächen5
7	Zufahrtsverbot.....5
8	Private Grünflächen5
9	Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft6
9.1	Baumpflanzungen6
9.2	Verwendung offenporiger Beläge6
9.3	Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen6
9.4	Dachbegrünung.....6
9.5	Reduktion von Lichtemissionen6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN7
1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen7
1.1	Dachformen / Dachneigung7
1.2	Dacheindeckung7
1.3	Dachaufbauten / Gauben7
1.4	Solar- und Photovoltaikanlagen7
2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....8
2.1	Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen.....8
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.....8
4	Einfriedungen8
5	Stützmauern8
6	Stellplatzverpflichtung.....9
7	Werbeanlagen.....9
8	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser9
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN10
1	Pflanzenlisten10
2	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz).....11
3	Schutz angrenzender FFH-Mähwiesen12
4	Bodenschutz.....12
5	Regenwassernutzung13
6	Starkregen- und Hochwasserschutz.....13
7	DIN-Vorschriften.....13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

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 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 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).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausschlüsse:

Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.4 festgesetzt.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesene Fläche des Baugrundstücks, einschließlich der privaten Verkehrsfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 v.H. bis zu einer max. GRZ 0.6 zulässig.

Weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ 0,65 sind zulässig mit Anlagen und Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft mind. extensiv begrünt ist (Dachbegrünung).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl GFZ 0.7 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet 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 zulässige **Höhe der Hauptgebäude** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) bestimmt.

Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Danach gilt für das gesamte Baugebiet:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,75 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 11,00 m

Die Wandhöhe (WH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig). Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

Höhenlage / Erdgeschossrohfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag in m ü. NN (Meter über Normal Null) festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf geeigneten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Gebäuden mit Flachdach maximal 0,70 m über Dachfläche oder über OK Attika zulässig.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

Darüber hinaus sind weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt 15 cbm umbautem Raum je Hauseinheit zulässig.

Ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

Fußwege und befestigte Freiflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

6 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließungsstraße des Wohngebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Verkehrsfläche festgesetzt.

7 ZUFAHRTSVERBOT

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind direkte Zufahrten von der Dellinger Straße zum Baugebiet auf den nordwestlichen Bereich des Baugebietes bis zur ausgewiesenen Zufahrtstraße beschränkt. Im südwestlichen Bereich sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und / oder mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste (Kapitel C) zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind befestigte Nutzflächen und sonstige bauliche Nutzungen einschließlich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Beleuchtungen nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 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)

9.1 Baumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorgartenzone: Im Bereich der Vorgartenzone zur Dellinger Straße sind gemäß Planeintrag drei groß- oder mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Flächenbezogenes Pflanzgebot: Im Baugebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Die vorgenannten, gemäß Planeintrag im Bereich der Vorgartenzone festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Pflanzqualität: Hochstamm 3x v m.B., StU 14-16 cm (bzw. Hochstamm 2xv oB, StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Bäume sind mind. mittels Zweiflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise: Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Bebauung durchzuführen. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

9.2 Verwendung offenporiger Beläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten (ausgenommen die private Erschließungsstraße), Hofflächen und sonstigen befestigten Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

9.3 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.

9.4 Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 10 Grad sind mindestens extensiv (Vegetationsschicht mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (auch „Indach-“) Systeme handelt.

9.5 Reduktion von Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 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).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen / Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Dachneigung 25° bis 38° zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdachformen bis 38° Dachneigung zulässig.

1.2 Dacheindeckung

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

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

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Dachbegrünungen sind für alle Dachformen grundsätzlich zugelassen. Dächer mit einer Neigung bis 10° sind verbindlich nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten / Gauben

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

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.

1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen (>10° Dachneigung) parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen und sind maximal bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig.

Auf flach geneigten Dächern <10° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,70 m über Dachfläche zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Plätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

4 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.

Zulässig sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

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

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einzäunungen mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Eine Kombination von Einfriedungen mit Stützmauern gemäß Nr. 5 ist zulässig.

5 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschten.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

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

Im Baugebiet gilt eine erhöhte Stellplatzverpflichtung. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße sind pro Wohneinheit (WE) mindestens herzustellen:

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

7 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

8 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 74 Abs 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist über geeignete Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem Ortskanal zuzuführen (z.B. Retentionszisterne mit zwangsenteertem Volumen mit Schwimmerdrossel).

Das konkrete Rückhaltevolumen und die Einleitmenge ist im Rahmen der konkreten Objektplanung (Entwässerungsgesuch) mit der Gemeinde zu klären.

Die Regenwasser-Rückhaltung kann mit einer Regenwasser-Nutzung kombiniert werden, wenn das für die Rückhaltung erforderliche zwangsenteerte Teilvolumen entsprechend bereitgestellt wird.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 PFLANZENLISTEN

Für Pflanzungen werden folgende Gebietsheimische Gehölze empfohlen.

PFLANZLISTE I: LAUBBÄUME

Qualität: Hochstamm 3xv m.B., StU 14-16 cm.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(g=großkronig, m= mittelkronig)
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m
<i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitz-Ahorn	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Betula pendula</i>	Birke	m
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche	m (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	g
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	g
<i>Quercus robur i.S.</i>	Stiel-Eiche	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	g
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	m
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winterlinde	g (auch in Sorten z.B. säulenförmig)

PFLANZLISTE II: OBSTBÄUME

Qualität: Hochstamm 2xv oB., StU 12-14 cm, regionaltypische Sorten

Äpfel – Malus domestica

Alkmene	Berner Rosenapfel
Biesterfelder Renette	Brettacher
Ernst Bosch	Französische Goldrenette
Geflammtter Kardinal	Gelber Edelapfel
Goldparmäne	Himbeerapfel aus Holowaus
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Korbiansapfel	Krügers Dickstiel
Mutterapfel	Ontario
Prinz Albrecht	Wealthy
Wiltshire	Zuccalmaglio

Birnen – Pyrus communis

Köstliche aus Charneux	Doppelte Philippsbirne
Österreichische Weinbirne	Prinzessin Marianne
Frühe von Trevoux	Vereinsdechantsbirne
Gaishirtle	Schweizer Wasserbirne
Sülibirne	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kirschen – Prunus avium

Hedelfinger Sam

Brennkirsche Schwarzer Schüttler

Zwetschgen – Prunus domestica **Quitte - Cydonia oblonga**

Hauszwetschge Gunser o. Schüfer Quitte, Halb- bis Hochstamm

PFLANZLISTE III: STRÄUCHER

Wissenschaftlicher Name

Deutscher Name

Carpinus betulus

Hainbuche

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen (giftig)

Ligustrum vulgare

Liguster (giftig)

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche (schwach giftig)

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Rhamnus cathartica

Kreuzdorn

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Traubenholunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

2 RODUNGSZEITRÄUME VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN (ARTENSCHUTZ)

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 SCHUTZ ANGRENZENDER FFH-MÄHWIESEN

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende FFH-Mähwiese (Flst. 3723; 3728/2; 3729) darf während der Bauzeit nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Sie ist durch einen Bauzaun zu schützen.

4 BODENSCHUTZ

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, durch den Planer/Architekten, der Baufirma, den Bauherrn zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise.

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen. Bodenverdichtungen sind ggfs. zu rekultivieren.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/Entsorgungskonzept aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den Oberböden auf Gemarkung Aldingen ist bei einer etwaigen Wiederverwendung auf Flächen in einem ausgewiesenen Wohngebiet oder bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Aldingen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

Die Verwendung von (anfallendem) Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren oder verwendet, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist, wird verwiesen.

5 REGENWASSERNUTZUNG

Zur Schonung des Schutzgutes Wasser wird eine Regenwassernutzung über Zisternen für Bewässerungszwecke oder auch als häusliches Brauchwasser empfohlen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der gültigen Fassung wird diesbezüglich verwiesen.

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben (§ 17 TrinkwV).

Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 TrinkwV). Das Meldeformular ist auf der Landkreis Homepage verfügbar.

6 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen 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).

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.

7 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.