



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 2
78544 Aldingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

LINDENGASSE II im Ortsteil Aixheim

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

ENTWURF 03.11.2022

- Fassung zur erneuten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB) –

Änderungen zur Entwurfsfassung vom 23.11.2021:

- Ergänzungen in blauer Schrift,
~~-Streichungen rot durchgestrichen~~

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Mass der baulichen Nutzung	5
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	5
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	5
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	5
	2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
3	Bauweise	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	6
7	Verkehrsflächen	6
	7.1 Straßenverkehrsflächen	6
	7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7
	7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	7
8	Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Sichtfelder)	7
9	Öffentliche Grünflächen	7
10	Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
	10.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (öffentlich)	7
	10.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	8
	10.3 Ortsrandeingrünung ‚West‘ (PFG-1).....	8
	10.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb	8
	10.5 Verwendung offener Beläge	8
	10.6 Dachbegrünung	8
	10.7 Reduktion von Lichtemissionen	9
11	Flächen für Versorgungsanlagen	9
	11.1 Umspannstation.....	9
	11.2 Versorgungsanlagen und -leitungen	9
12	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
	1.1 Dachformen	10
	1.2 Dacheindeckung.....	10
	1.3 Dachaufbauten	10
	1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen.....	10
2	Gestaltung der unbebauten Flächen	11
	2.1 Naturnahe Begrünung der privaten Grundstücksflächen	11
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	11
4	Einfriedungen	11
5	Stützmauern	11
6	Stellplatzverpflichtung	12
7	Werbeanlagen	12
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1	Pflanzenlisten	13
2	Geotechnik / Baugrund	14
3	Bodenschutz	15
4	Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall	16
5	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	16
6	Brand- und Katastrophenschutz	17
7	Beseitigung von Niederschlagswasser	17
8	Hochwasserschutz	17
9	Private Wasserdruckerhöhungsanlagen	17
10	DIN-Vorschriften	18

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11	Landwirtschaftliche Emissionen	18
12	Vermeidung von Vogelschlag.....	18

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)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden** sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschlüsse (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden**, Schank- und Speisewirtschaften
- ~~Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.~~
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

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

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 maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird für die unterschiedlichen Dachformen wie folgt festgesetzt.

SD: Satteldach	Wandhöhe, WH max. 6,50 m
WD: Walmdach	Firsthöhe, FH max. 8,50 m
ZD: Zeltdach	
PD: Pultdach	Wandhöhe, WH max. 6,50 m
	Firsthöhe, FH max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes.

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

~~Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Siehe Ergänzung in den Örtlichen Bauvorschriften, Kap. B.~~

Höhenlage / Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wird die maximal zulässige EFH nicht ausgeschöpft bzw. unterschritten, so ist für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe die tatsächliche EFH des Bauvorhabens maßgebend.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

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 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

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

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

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00 m eingehalten werden. Ausgenommen hiervon sind Carports mit offenen Seitenwänden, die freie Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum ermöglichen.

7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ausgewiesen als:

- Mischverkehrsfläche - M
- Öffentliche Parkplätze – P
- Fußwege – F

7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In Bereichen von straßenbegleitenden Grünflächen, Baumquartieren oder ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen sind Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken nicht zulässig.

8 VON BEBAUUNG FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan 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.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung werden im Baugebiet punktuelle Grünanlagen festgesetzt.

Entlang des westlichen Gebietsrandes wird eine öffentliche Grünfläche zur Führung eines Entwässerungsgrabens für die Außengebietsentwässerung und zur landschaftsgerechten Einbindung des westlichen Siedlungsrandes festgesetzt.

Die Grünflächen sind nach Vorgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote anzulegen und zu unterhalten.

10 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)

10.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (öffentlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag insgesamt 28 groß- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Hinweise: Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff 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.

10.3 Ortsrandeingrünung ‚West‘ (PFG-1)

Auf der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand sind entlang des Grabens zur Außengebietsentwässerung gebietsheimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Es sind Arten der Liste 2 in Anhang II zu verwenden. Die Pflanzdichte ist so zu wählen, dass eine lockere Hecke entsteht. Auf eine Pflanzung von hohen Bäumen oder hochwachsenden Sträuchern ist aufgrund der negativen Kulissenwirkung für die Feldlerche zu verzichten.

Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm. Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Entwässerungsgrabens ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen. Geeignete Mischungen sind z.B. die Mischung 02 „Frischwiese/Fettwiese“ oder 06 „Feuchtwiese“ der Rieger-Hofmann GmbH, in einer Ansaatstärke von 2-3 g/m². Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region möglich. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden (Ursprungsgebiet Nr. 11 Südwestdeutsches Bergland). Die Fläche ist in Abhängigkeit von der Wüchsigkeit ein- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

10.4 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Die Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

10.5 Verwendung offenerporiger Beläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstiger befestigter Gartenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

10.6 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung bis 10° (Häuser, Garagen, Carports und weiteren Nebengebäude) sind, auch unter Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Mischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa oder vergleichbar) zu verwenden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.7 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3.000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

11 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

11.1 Umspannstation

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird die bereits bestehende Umspannstation an der Goethestraße planungsrechtlich gesichert.

Im Nordosten des Gebietes wird eine Fläche für eine weitere Umspannstation nach Vorgabe des Netzbetreibers ausgewiesen.

11.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Kabelschränke: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen und -schränken auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

Straßenbeleuchtung: Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

12 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Stromversorgers, mit dem Zweck der Verlegung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen zu belasten.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. auch Bepflanzung von Bäumen nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer / Zeldächer / Walmdächer; Dachneigung 15° bis 35°
- Pultdächer; Dachneigung 8° bis 15°

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Dachneigungen < 8° bis hin zum Flachdach zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, bei flachgeneigten Dachformen bis 22° Dachneigung konstruktionsbedingt auch alternative Materialien zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

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.

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

1.3 Dachaufbauten

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

Pro Dachseite ist nur eine Form 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 unzulässig.

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

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Standplätze 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 LBO)

Im Baugebiet 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 und nicht-angestrahelter Art, bis zu einer Größe von 1,0 m² pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 PFLANZENLISTEN

Empfehlungslisten gebietsheimischer Gehölze

Pflanzliste 1 Laubbäume

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

Acer campestre	Feld-Ahorn, auch i.S. 'Elsrijk'
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, auch i.S. 'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen', 'Olm-sted', 'Allershausen', 'Royal Red', 'Summershade'
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, auch i.S. 'Fastigiata', 'Frans Fontaine'
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten z.B. 'Plena'
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche, i.S. 'Schloss Tiefurt'
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche, auch i.S. 'Fastigiata'
Tilia cordata	Winter-Linde, auch i.S. 'Erecta', 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'

Alternativ: Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) und Walnüsse in regionaltypischen Sorten, Qualität: 2xv o.B., StU 12-14 cm.

Sie sind mind. mittels Zweiflock zu befestigen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu schneiden und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste 2 niedrige Sträucher für Ortsrandeingrünung

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm

Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hinweis: Auf der öffentlichen Grünfläche am Westrand zur freien Landschaft hin ist gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zertifiziert gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.

Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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)
Zweigrieffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)

vereinzelt:

Felsenbirne	(Amelanchier lamarekii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)

2 GEOTECHNIK / BAUGRUND

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation (Unterjura), welche im westlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Mit Ölschiefergesteinen ist bei der Arietenkalk-Formation zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete in unmittelbar südlich des Plangebietes eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (Geotechnischer Bericht, Weber Ingenieure, Pforzheim), die auch privaten Bauherren zur Verfügung gestellt werden kann.

3 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, 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 Aixheim ist bei einer etwaigen Wiederverwendung oder bei der Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Aldingen-Aixheim mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 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.

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.

4 VERZICHT AUF EINDECKUNG DER DÄCHER AUS UNBESCHICHTETEM METALL

Um eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers durch den Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden, ist auf flächige Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) zu verzichten. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

5 FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Am östlichen Rand des Plangebiets (Baufeld WA-4) befindet sich die alllastverdächtige Fläche AS „Oberdorfstraße (Flurstück 298)“. Diese Verdachtsfläche wurde bereits orientierend untersucht.

Festgestellt wurden punktuell geringfügige Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen sowie flächig, aber geogen bedingt erhöhte Arsen-Konzentrationen bis 100 mg/kg. Korrespondierend mit den erhöhten Arsen-Konzentrationen auch auffällige erhöhte Chrom- und Nickel-Konzentrationen, die ebenfalls geogenen Ursprungs sein dürften.

Die Fläche befindet sich insgesamt nicht mehr in einem natürlichen Zustand, weil ungefähr der oberste Meter aus künstlichen Auffüllungen besteht. Diese künstlichen Auffüllungen enthalten bodenfremde Beimengungen wie z.B. Ziegel- und Bauschuttbruchstücke, ein Schotter-Mineralgemisch sowie Splitt.

Auf Grund dieser bodenfremden Beimengungen gilt das anfallende Aushubmaterial nicht mehr als Boden und kann deshalb weder auf einer Erddeponie beseitigt noch als (Ober-) Boden verwertet werden. Eine Verwertung dieses Aushubmaterials ist ausschließlich auf dem Baugrundstück zulässig auf dem der Aushub anfällt. Für Aushubmaterial, das den Ort des Anfalls verlässt, ist der Beseitigungs- bzw. ggfs. der Verwertungsweg anhand von Deklarationsanalysen festzulegen und nachzuweisen.

Die Gemeinde Aldingen beabsichtigt, die Fläche im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten zu sanieren und die Ablagerungen zu beseitigen, um Unsicherheiten für die Käufer und die Bauherren der betreffenden Baugrundstücke auszuräumen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Hinweise des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz:

Aus Sicht des Brandschutzes wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrlflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

7 BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das unbelastete Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern oder zu puffern. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung werden ausdrücklich empfohlen. Die Vorgaben der *Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser* in der derzeit gültigen Fassung sind zu beachten.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze wird hingewiesen.

Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen vermieden oder begrenzt werden.

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.

9 PRIVATE WASSERDRUCKERHÖHUNGSANLAGEN

Nach den Ergebnissen einer Überprüfung des Wasserrohrnetzes im Ortsteil Aixheim ist der Wasserdruck für die geplante zweigeschossige Bebauung ausreichend und erfüllt die Anforderungen. Eine öffentliche Druckerhöhungsanlage ist damit nicht erforderlich. Den Bauherren steht es frei, bei Bedarf eine eigene Druckerhöhungsanlage im Gebäude vorzusehen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 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.

11 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Süd/südwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine bestandsgeschützte, kleinere landwirtschaftliche Betriebsstätte. Sowohl die Tierhaltung als auch der landwirtschaftliche Betrieb ist mit landwirtschaftstypischen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) verbunden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die durch die Hofstellen entstehenden Beeinträchtigungen hingenommen werden müssen, soweit der landwirtschaftliche Betrieb unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften geführt wird.

12 VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG

§ 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.

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 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.