

Gemeinde Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Schlatterhof“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B – Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Anlage: Begründung (nach § 2a BauGB)

Entwurf

Stand: 22.05.2018

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sonstige Sondergebiete	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	3
	2.3 Höhe baulicher Anlagen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
	3.2 Bauweise	4
4	Nebenanlagen	4
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	5.1 Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume	5
	5.2 Oberflächenbeläge	5
	5.3 Boden- und Wasserschutz	5
	5.4 Außenbeleuchtung	5
	5.5 Baufeldräumung	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
	1.1 Dachform / Dachneigung.....	6
	1.2 Dacheindeckung.....	6
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
1	Denkmalschutz	7
2	Schutz des Grundwassers	8
3	Bodenschutz	8
4	Geotechnik	9
5	Artenschutz	9

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO)

„Sondergebiet Landwirtschaft / Forstbetrieb mit Wohnnutzungen“

Zulässig sind Betriebseinrichtungen und Wohnnutzungen einschließlich Nutzungen nach §§ 13, 13a BauNVO, insbesondere Wohnraum für Eigentümer und Familie / Betriebsleiter und Personal sowie Unterkünfte für Gäste / Personal, und Nebenanlagen, insbesondere Carports und Garagen, Stell-, Lager- und Abstellplätze sowie Scheunen und Schuppen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet Teilfläche SO-1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Für das Sondergebiet Teilfläche SO-2 wird eine Grundflächenzahl von 0,18 festgesetzt.

Für die Berechnung der GRZ ist jeweils die Grundstücksfläche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen SO-1 bzw. SO-2 maßgebend.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einträgen in der der Planzeichnung für die jeweiligen Baufenster differenziert als Höchstwert festgesetzt:

SO-1: „II+UG“ (zweigeschossig plus Untergeschoß): Zulässig sind zwei Vollgeschosse oberhalb der Geländeoberfläche. Die Schaffung eines weiteren (dritten) Vollgeschosses durch teilweise Abgrabung / Freilegung des Untergeschosses ist zulässig.

SO-2: II bzw. I (gem. Planeintrag).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Teilfläche SO-1 wird gemäß Planeinschrieb der maximalen Gebäudehöhe (GH) mit 11,50 Metern über Gelände festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß des höchsten Punkts des Daches bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Geländehöhe der überbauten Fläche. Diese bemisst sich aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Gebäudeecken. Maßgeblich der natürliche, bzw. vorhandene Geländeverlauf (vor Baubeginn).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

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

3.2 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

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

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5 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)

5.1 Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume

(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden Obst- bzw. Großbäume (gemäß Planeintrag) sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

5.2 Oberflächenbeläge

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundener Decke o.Ä. herzustellen.

5.3 Boden- und Wasserschutz

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

5.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung des Plangebiets sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden.

5.5 Baufeldräumung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist das Baufeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar frei zu machen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Im Sondergebiet, Teilfläche SO-1 sind nur Satteldach- und Walmdachformen mit Dachneigungen > 30° zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dachflächen wie z.B. von Dachaufbauten, Eingangsüberdachungen u.Ä.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, in roter bis rotbrauner Tönung zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen wie z.B. von Dachaufbauten oder Eingangsüberdachungen sind auch alternative Dacheindeckungen zulässig. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind ausgeschlossen.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Denkmalschutz

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

Der Schlatterhof ist in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 als „Prüffall“ aufgeführt. Objekt: Wüstung; Mittelalter. Der Schlatterhof ist auf das nach dem 15. Jh. abgegangene Dorf Schlatt auf Eck zurückzuführen.

Der Schlatterhof entwickelte sich aus der abgegangenen, mittelalterlichen Siedlung "Schlatt auf Eck". Die genaue Lage und Umfang des Siedlungsareals sind nicht mehr zu eruieren, entsprechende Siedlungsreste könnten sich im Umfeld des Schlatterhofes erhalten haben.

Südlich der heutigen Hofanlage weist der Gewannname "Obere Schmelzäcker" zudem darauf hin, dass in diesem Bereich Eisenverhüttung stattfand.

Es ist daher zu prüfen, ob sich in ihrer archäologischen Substanz Reste dieser Siedlung oder eines Verhüttungsplatzes, an deren Erhaltung gemäß §2 DschG aus wissenschaftlichen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, erhalten haben.

Die Bedeutung des Plangebietes sowie des gesamten Geltungsbereichs für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird damit insgesamt als hoch bewertet.

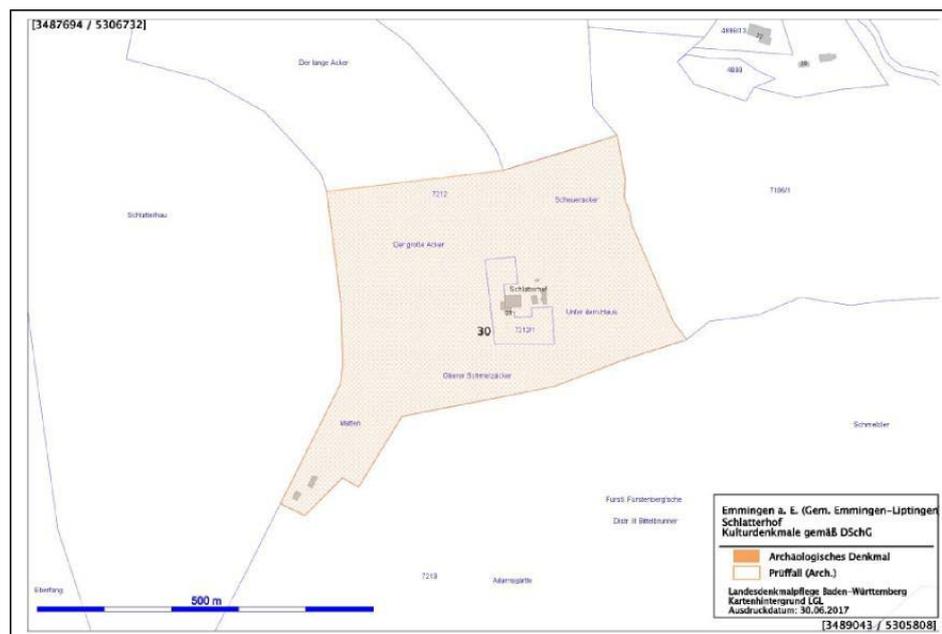


Abb.: Kulturdenkmal Schlatterhof gem. DSchG (Nr. 30) (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE FREIBURG in lit. 2017)

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 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

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.

Verweis auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächen-inanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des LRA Tuttlingen, das auf dessen Homepage bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit 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. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

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 zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen.

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. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

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.

4 Geotechnik

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (RP Freiburg):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinen (Diamikte, Kiese, mit Sand und Feinsedimenten) der Scholterhaus-Subformation, welche in unbekannter Mächtigkeit die verkarstungsfähigen Gesteine der Hangenden-Bankkalke-Formation des Oberjuras überlagern.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Lokal können in der Scholterhaus-Subformation nagelfluhartige Verbackungen im Kies beobachtet werden. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Angaben vor.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

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

5 Artenschutz

Empfehlungen gemäß Umweltbericht:

Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, sollte im Rahmen des geplanten Wohngebäudes auf großflächige Verglasungen verzichtet werden bzw. durch Greifvogelsilhouetten markiert werden.

Der vorhandene Gehölzbestand auf dem Flurstück sollte, wenn möglich, erhalten bleiben. Wertvolle Gehölze im Baufeld sollten verpflanzt werden.

Pflanzung und Entwicklung von Gehölzen (Bäume, Sträucher) im Zuge des geplanten Wohngebäudes.

Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des Gehölzbestandes die Habitatsstrukturen für die betroffenen Arten (z.B. Baumgehölze) zu verbessern, sollten zusätzlich Nisthilfen an Gehölzen angebracht werden.

Tuttlingen, den 22. Mai 2018

Breinlinger Ingenieure Tiefbau GmbH