



GEMEINDE

EMMINGEN-LIPTINGEN

ORTSTEIL EMMINGEN

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VOR ROSEN

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

Stand: 11.04.2022 (Satzungsbeschluss)

Änderungen zur Entwurfsfassung sind in blauer Schrift gekennzeichnet.

Bearbeitung:

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..... | 3 |
| 1 | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 3 |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA)..... | 3 |
| 2 | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 3 |
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) | 3 |
| 2.2 | Zahl der Vollgeschosse | 4 |
| 2.3 | Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen..... | 4 |
| 3 | BAUWEISE | 4 |
| 4 | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 5 |
| 5 | HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN | 5 |
| 6 | FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS | 5 |
| 7 | GRÜNFLÄCHEN | 5 |
| 8 | FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 5 |
| 8.1 | Verwendung offenporiger Beläge | 5 |
| 8.2 | Reduktion von Lichtemissionen | 5 |
| 8.3 | Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung | 6 |
| 9 | GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG | 6 |
| B | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 7 |
| 1 | ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN | 7 |
| 1.1 | Dachformen | 7 |
| 1.2 | Dacheindeckung..... | 7 |
| 2 | GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN | 7 |
| 2.1 | Begrünung der privaten Grundstücksflächen | 7 |
| 3 | GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER | 7 |
| 4 | STELLPLATZNACHWEIS | 8 |
| C | HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 9 |
| 1 | GRUNDSTÜCKSZUFAHRT ZUR WITTHOHSTRASSE | 9 |
| 2 | VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN | 9 |
| 2.1 | Baufeldräumung und Gehölzrodungen | 9 |
| 2.2 | Schutz des angrenzenden Streuobstbestandes..... | 10 |
| 3 | BODENSCHUTZ | 10 |
| 4 | STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ | 11 |
| 5 | BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ | 11 |
| 6 | GEOTECHNIK | 12 |
| 7 | GESUNDHEITSSCHUTZ | 12 |
| 8 | PFLANZLISTE | 12 |

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

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

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Danach gilt im gesamten Wohngebiet:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m (über EFH)

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m (über EFH)

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:

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.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum obersten Gebäudeabschluss (z.B. höchster Punkt des Daches oder der Attika).

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

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

Für die **Höhenlage der baulichen Anlagen** ist die bestehende Geländeoberkante des natürlichen Geländes maßgebend.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen.

Hinweis: Der bestehende Geländeverlauf ist im Baugesuch entsprechend darzustellen.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Die Länge wie auch die Breite der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten.

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 festgesetzt.

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 UND CARPORTS

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind bis zur rückwärtigen (südlichen) Baugrenze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

7 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des nördlichen Gebietsrandes wird entsprechend Planeintrag eine private Grünfläche mit dem Zweck der Einfriedung und Abschirmung gegenüber den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken festgesetzt.

Die Fläche ist zu begrünen und / oder gärtnerisch mit Gehölzen bzw. Stauden unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen zu bepflanzen. Bauliche Anlagen, befestigte Flächen, Stellplätze, Lagerplätze und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Verwendung offenporiger 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.

8.2 Reduktion von Lichtemissionen

Die Beleuchtung 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.3 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

Aus Gründen des Artenschutzes hat die Baufeldräumung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d. h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

9 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über eine 30 cm bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

Die Detailplanung der Entwässerung mit den notwendigen Nachweisen ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Bauvorhaben mit den Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt) abzustimmen. Auf die folgenden Vorgaben wird diesbezüglich verwiesen:

- *Broschüre des Landkreis Tuttlingen über die „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“*
- *Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.*

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

Zulässig sind folgende Dachformen:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer.

1.2 Dacheindeckung

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

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

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

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes, sind die nicht überbauten sowie unbefestigten Flächen als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht als Grünflächen anzulegen oder mit Gehölzen bzw. Stauden zu bepflanzen.

Für die Begrünung und Bepflanzungen der Grundstücke sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig (siehe Pflanzliste, Kapitel C).

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück 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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 STELLPLATZNACHWEIS

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

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

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

Die Zufahrten (bzw. Vorplätze) zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT ZUR WITTHOHSTRASSE

Die Grundstückszufahrt im Bereich der Straßeneinmündung in die Witthohstraße (K 5929) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit wie folgt zu gestalten:

- Der Einmündungsbereich der Zufahrt ist zur Straße hin unter einem Winkel von 45 trichterförmig aufzuweiten und zwar ab Gehweghinterkante oder ab 1,50 m Abstand vom Fahrbahnrand.
- Im Einmündungsbereich der Zufahrt ist der Gehweg mit Randstein abzusenken, wobei die vorgenannte trichterförmige Aufweitung zu berücksichtigen ist. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante abgesenkter Randstein und Fahrbahnrand darf nicht mehr als 4 cm betragen. Für diese Arbeiten ist die Zustimmung der Gemeinde einzuholen.
- Die Zufahrt muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage des Gehwegs abgestimmt und zur Vermeidung von Verschmutzungen der Straße mit einer bituminösen oder gleichwertigen Befestigung versehen werden.
- Im Zufahrtsbereich zur K 5929 sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06; siehe auch Planeintrag) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.
- Sollten Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen (Leitungen, Querdolen, Muldeneinlaufschächten u. ä.) der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Kosten hierfür die Gemeinde zu tragen. Erforderliche Änderungen müssen mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Straßenbaubehörde/ Landkreis Tuttlingen vorgenommen werden dürfen.
- Aufgrund der Zustimmung zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der K 5929 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.
- Im Zufahrtsbereich zur K 5929 sind die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06; siehe auch Planeintrag) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Lassen sich die erforderlichen Sichtfelder nicht erreichen, so sollten gemäß RaSt 06, Nr. 6.3.9.3 flankierende Maßnahmen (Verkehrsspiegel, Halteverbot, o.Ä.) erwogen werden.

2 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

2.1 Baufeldräumung und Gehölzrodungen

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsch 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.

2.2 Schutz des angrenzenden Streuobstbestandes

Streuobstbestände größer 1.500 m² sind nach § 33a NatSchG geschützt. Der südlich an den Bebauungsplan angrenzende alte Streuobstbestand (Flst. Nrn. 2236, 2246 und 2247) ist während der Bauphase zu schützen. Das Ablagern von Baumaterial, das Befahren mit Baumaschinen sowie die Einrichtung der Baustelleneinrichtung sind auf diesen Flächen auszuschließen.

3 BODENSCHUTZ

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

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.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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.

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.

4 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Auf die Hochwasserrisiken und die Überflutungsgefahr in Folge von Starkregen sowie auf das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. 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.

5 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

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

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Die Feuerwehr Emmingen-Liptingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Tuttlingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von tertiären Ablagerungen des Jüngeren Juranagelfluh mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7 GESUNDHEITSSCHUTZ

Entsprechend den Empfehlungen des Umweltbeitrages, sollte in der Bauphase zur Verringerung der Lärm- und Staubbelästigung auf den Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge geachtet werden. Staubentwicklung sollte ggfs. durch Beachtung geeigneter Bodenbeschaffenheit oder Befeuchten offener Bodenbereiche vermieden/reduziert werden.

8 PFLANZLISTE

Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze für Pflanzungen im Plangebiet:

Bäume:

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

Vorschlagsliste heimischer Obstsorten:

| | |
|---------------|---|
| Apfelsorten: | Jakob Lebel; Roter Boskop; Kaiser Wilhelm; Rote Sternrenette; Bitterfelder, u.a. |
| Birnensorten: | Badische Weinbirne; Wahlsche Schnapsbirne; Gellerts Butterbirne; Grüne Jagdbirne. |
| Kirschen: | Büttners Rote Knorpel, u.a. |

Sträucher:

| | |
|------------------|--------------------|
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
|------------------|--------------------|

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana) |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus), giftig! |
| Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Vielblütige Rose | (Rosa multiflora) |
| Felsenbirne | (Amelanchier lamarckii) |
| Pfeifenstrauch | (Philadelphus coronarius) |
| Flieder | (Syringa vulgaris) |
| <u>Fassadenbegrünung:</u> | |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Geißblatt | Lonicera in Arten und Sorten |
| Knöterich | Polygonum aubertii |
| Echter Wein | Vitis vinifera |
| Efeu | Hedera helix |
| Blauregen | Wisteria sinensis |