



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

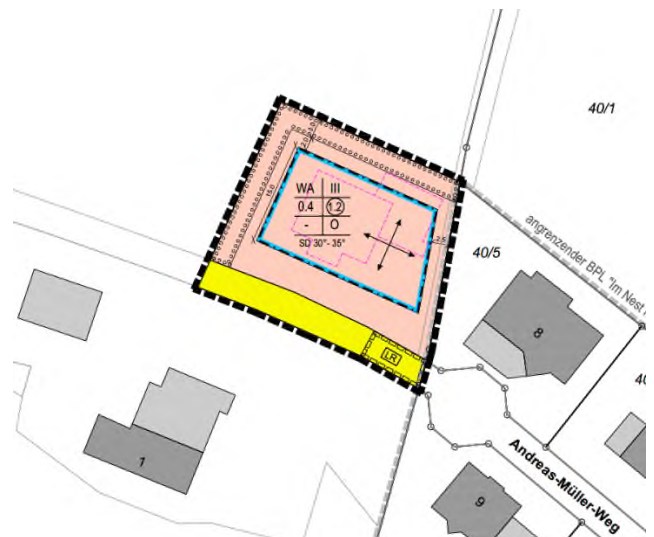
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften **„Im Nest III – Erweiterung West“**

im Verfahren nach § 13b BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen **Örtliche Bauvorschriften** **Hinweise / Empfehlungen**

Stand: 22.06.2022
Satzungsbeschluss

Ergänzungen / Änderungen zur Entwurfsfassung
vom 23.02.2022 sind in blauer Schrift gekennzeichnet



Stadt St. Georgen, Stadtbauamt
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen
07724-870, www.st-georgen.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ).....	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
3	Bauweise.....	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Stellung der baulichen Anlagen	5
6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
7	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	5
8	Private Verkehrsflächen	5
9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
	9.1 Pflanzungen auf privaten Grundstücken	5
	9.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge	6
	9.3 Dachbegrünung.....	6
	9.4 Reduktion von Lichtemissionen	6
	9.5 Dacheindeckungen aus Metall.....	6
	9.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
	1.1 Dachform / Dachneigung	7
	1.2 Dacheindeckung	7
	1.3 Dachaufbauten	7
	1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen	8
	1.5 Fassaden	8
2	Gestaltung der unbebauten Flächen	8
3	Einfriedungen.....	8
4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.....	8
5	Werbeanlagen	9
6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	9
7	Stellplatzverpflichtung.....	9
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN	10
1	Pflanzenlisten	10
2	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz).....	10
3	Regenwassernutzung	11
4	Wiederverwendung Trockenmauer	11
5	Bodenschutz.....	11
6	Hochwasserschutz.....	12
7	Geotechnik	12
8	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	13
9	Grundwasserschutz.....	13

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,

der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschlüsse:

Schank- und Speisewirtschaften,

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

werden auf Grundlage 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) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ 0.4 (gemäß § 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl GFZ 1.2 (gemäß § 20 BauNVO)

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 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Baugebiet maximal „III“ (drei) 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 **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** wird mit 3,50 m über Straße festgesetzt. Maßgeblich ist die Fahrbahnoberkante am nördlichen Fahrbahnrand, gemessen rechtwinklig von der Mitte des Gebäudes.

Die maximal zulässige **Wandhöhe (WH)** wird mit 5,00 m über EFH festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf geeigneten Dachflächen maximal bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Nebengebäuden mit Flachdach maximal 0,50 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen. Abweichungen um +/- 5 Grad sind zulässig.

6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Zu Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m auch mit Dachüberständen einzuhalten.

8 Private Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

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 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Ortsrandeingrünung:

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind die Grundstücke im Randbereich zur freien Landschaft mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Die im

zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche ist mind. abschnittsweise zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Baumpflanzungen:

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden.

Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Bei der Auswahl und Pflege der Pflanzungen ist auf die Freihaltung des Lichtraumprofils angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu achten.

9.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Oberflächenbelag neuer privater Erschließungsflächen und offener privater Kfz-Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen **mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger** (Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä.) herzustellen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

9.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Carports sind soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden flächendeckend mind. extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

9.4 Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen.

9.5 Dacheindeckungen aus Metall

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgaupen sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens und des Grundwassers durch Metallionen zu besorgen ist.

9.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bereich der privaten Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Wasser, Abwasser, Strom, Breitband) zu belasten.

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 Dachform / Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigung 30° - 35° zulässig. Wenn Gebäude als Winkelhäuser ausgeführt werden, ist die Wiederkehr untergeordnet zu errichten, d.h. die Firsthöhe ist gegenüber dem Hauptdach um mind. 0,60 m tiefer anzuordnen.

Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in der Dachform und -neigung des Hauptdaches oder als begrüntes Flachdach zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind ausgeschlossen.

Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen.

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.

Bei Dachaufbauten sind auch vom Hauptdach abweichende Dachformen und -neigungen sowie Metalleindeckungen zulässig.

1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf geneigten Dachflächen bis zur Höhe des Dachfirstes zulässig. Sie sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren, sodass die Unterkonstruktion nicht in Erscheinung tritt.

Auf begrünten Flachdächern sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 0,50 m über Dachfläche oder über Oberkante Attika zulässig.

1.5 Fassaden

Für die Außenfassaden sind gedeckte, abgetönte Farben zulässig. Blanke und reflektierende Metallflächen sowie grellfarbige Oberflächen sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und unbefestigten Freiflächen sind als möglichst naturnahe Grünflächen anzulegen oder mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Auf die Pflanzlisten (Kapitel C) wird verwiesen.

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

3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Hecken, Bepflanzungen sowie Holz- oder Metallzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen ist entlang der Verkehrsflächen auf max. 0,80 m begrenzt und richtet sich an den sonstigen Grundstücksgrenzen nach dem Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz BW).

Für Heckeneinfriedungen sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zulässig. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind ausgeschlossen.

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

4 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 Straße abzuschirmen.

5 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 $1,0 \text{ m}^2$ pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

6 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 Regenwasserkanal zuzuführen (z.B. Retentionszisterne mit zwangsenteertem Volumen mit Schwimmerdrossel).

Die Dimensionierung der jeweiligen Retentionsanlage erfolgt mit einer Jährlichkeit von $T_n = 5a$ mit einer Drosselabflussspende je Grundstücksfläche AE von $25 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$.

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.

7 Stellplatzverpflichtung

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

Im Baugebiet sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der einer Garage oder einem Carport vorgelagerte Bereich ist nicht als Stellplatz anrechenbar.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Pflanzenlisten

Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze

Bäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Außerdem sind Obstbäume, möglichst als Hochstamm zu empfehlen.

Sträucher:

Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus mongyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)

Durch Fettschrift sind die Arten hervorgehoben, die bevorzugt werden sollen. Diese Arten sind von Natur aus weit verbreitet und haben zugleich eine besondere Bedeutung im jeweiligen Naturraum.

Quelle: LfU: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg
<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/63670>)

Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Gebiet unzulässig.

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.

3 Regenwassernutzung

Zur Schonung des Schutzgutes Trinkwasser wird eine Regenwassernutzung über Zisternen für Bewässerungszwecke, WC u.ä. empfohlen. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Der Überlauf der Sammelanlagen ist über den Regenwasserkanal der Vorflut zuzuführen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

4 Wiederverwendung Trockenmauer

Es wird empfohlen, die Steine der vorhandenen Trockenmauer auf dem Grundstück wieder als Trockenmauer einzubauen, um kleinflächige Habitatstrukturen für Kleintiere zu schaffen.

5 Bodenschutz

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Sofern eine Zwischenlagerung von humosem Oberboden nötig ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist das Zwischenlager geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

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.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das LRA - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem LRA - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

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

6 Hochwasserschutz

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

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

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 Geotechnik

Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit).

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

8 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Hinweise des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz:

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

9 Grundwasserschutz

Hinweise des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz:

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen.