

Gemeinde Wutach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bogenrücken“



Textteil, Stand 19.02.2021

KE - ein Unternehmen der
LB \equiv BW Immobilien

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bogenrücken“

Auftraggeber:
Gemeinde Wutach

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz – Elsas – Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 19.02.2021

Inhalt

| | |
|--|----|
| A. Rechtsgrundlagen | 5 |
| B. Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| 1. Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) | 5 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 2.1 Grundflächenzahl GRZ | 6 |
| 2.2 Vollgeschosse | 6 |
| 2.3 Höhe der baulichen Anlagen | 6 |
| 2.4 Bezugshöhen..... | 7 |
| 2.5 Maximale Traufhöhe (TH _{max}) | 7 |
| 2.6 Maximale Firsthöhe (FH _{max}) | 7 |
| 3. Bauweise..... | 7 |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze | 8 |
| 6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 8 |
| 7. Sichtdreiecke | 8 |
| 8. Fläche für Abfallentsorgung | 9 |
| 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 9 |
| 10. Leitungsrechte | 9 |
| 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung | 9 |
| 12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers..... | 10 |
| 13. Zuordnungsfestsetzung | 10 |
| B. Örtliche Bauvorschriften | 12 |
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen..... | 12 |
| 1.1 Dachform/-neigung..... | 12 |
| 1.2 Dachdeckungen | 12 |
| 1.3 Dachaufbauten..... | 12 |
| 1.4 Solaranlagen auf Dächern..... | 12 |
| 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen | 13 |
| 2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern | 13 |
| 2.2 Sichtschutzwände..... | 13 |
| 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen | 13 |
| 3. Werbeanlagen | 13 |
| 4. Freileitungen..... | 14 |
| 5. Stellplatzverpflichtung..... | 14 |
| 6. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung | 14 |
| C. Hinweise | 15 |
| 1. Erschließen von Grundwasser und -absenkung | 15 |
| 2. Entwässerungssystem | 15 |

| | | |
|----|--------------------------------------|-----------|
| 3. | Telekommunikation..... | 16 |
| 4. | Pflichten des Eigentümers..... | 17 |
| 5. | Denkmalfunde..... | 17 |
| 6. | Bodenschutz..... | 17 |
| 7. | Baugrund..... | 19 |
| 8. | Altlasten..... | 19 |
| 9. | Landwirtschaftliche Immissionen..... | 19 |
| D. | Aufstellung..... | 20 |

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020, BGBl. I Seite 587 und durch das Planungssicherstellungsgesetz vom 20.5.2020, BGBl. I 1041.

Baunutzungsverordnung – BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2)

(§ 4 BauNVO)

5

Zulässig sind

(§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO)

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

Unzulässig sind

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO)

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

(§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Maximale Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

- Maximale Grundflächenzahl 0,4

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden.

2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden für die Dachformen wie folgt festgesetzt:

| Dachform | Maximale Traufhöhe TH _{max} | Maximale Firsthöhe FH _{max} |
|----------------------------------|--|--|
| Satteldach / Zeltdach / Pultdach | 6,5 m Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten | 9,5 m |
| Flachdach | 6,5 m (maximale Traufhöhe = OK Attika) | 9,5 m (maximale Firsthöhe = OK Attika Staffelgeschoss) |

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bei Flach- und Pultdächern bis zu 1,0 m überschreiten.

Das Staffelgeschoss ist an mindestens zwei Gebäudeseiten um jeweils mindestens 1,0 m einzurücken.

2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Interpolation der Bezugshöhen am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

2.5 Maximale Traufhöhe (TH_{max})

TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe.

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut und beim Flachdach als Oberkante Attika festgelegt.

2.6 Maximale Firsthöhe (FH_{max})

FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe.

Die Firsthöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes festgelegt. Beim geneigten Dach Oberkante First und beim Flachdach Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

o = offene Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

7

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und dem Nachbarrecht widersprechen.
- Pro Grundstück ist jeweils nur ein hochbauliche Nebenanlage zulässig. Diese darf eine maximale Größe von 40 m³ Brutto-Rauminhalt, einschl. Vordach oder überdachter Terrasse nicht überschreiten.

Garagen, Carports und Stellplätze:

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zwischen Garageneinfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 6,0 m betragen.
- Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Öffentlichen Verkehrsfläche,
- landwirtschaftlicher Weg.

7. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Sichtdreiecke.

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einrichtungen, Stellplätzen und Aufschüttungen von mehr als 0,8 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8. Fläche für Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Fläche für Abfallentsorgung.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan:

- Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.
- Die Dachflächen von Flach- und Pultdächern bis 15° sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei >10 cm betragen.
- Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

9

10. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb: Leitungsrecht (LR).

Mit Leitungsrecht belegte Flächen dürfen nicht überbaut werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich von Leitungsrechten nicht zulässig.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind zugunsten der Leitungsträger jederzeit zugänglich zu halten.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Gehölzfläche

Innerhalb der Fläche sind standorttypische freiwachsende Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Bäume

Pro Baugrundstück sind zwei standorttypische hochstämmige Laubbäume mit mindestens 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – unversiegelte Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

12. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile (z. B. Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung, Breitbandkabel, Straßenbeleuchtung) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- b) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).

10

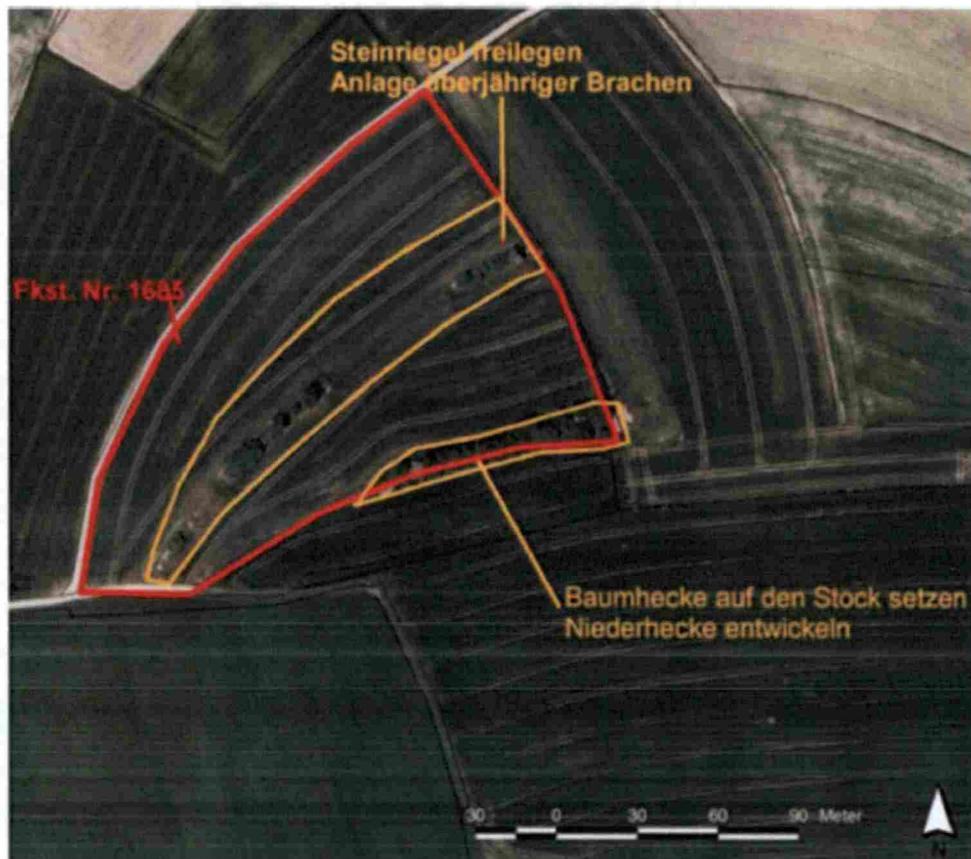
13. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Entsprechend dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Oktober 2020, ABL – Büro für Landschaftsökologie, Löffingen sind die zur Vermeidung von Verbotsbeständen i. S. des § 44 BNatSchG Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), d. h. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen, ökologischen Funktionalität) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flst. Nr. 1685 Gemarkung Ewattingen wie folgt umzusetzen und dem Plangebiet zuzurechnen:

- Am Südrand des Flurstücks befindet sich eine hohe Baumhecke. Diese ist auf den Stock zu setzen und in der Folge als Niederhecke zu pflegen, d.h. regelmäßig auf den Stock zu setzen sobald sie eine Höhe von maximal 3 m erreicht hat.
- Die Steinriegel im zentralen Bereich der Ackerfläche sind freizulegen, d.h. sämtlicher Bewuchs (Gehölze, Staudenfluren) ist zu entfernen. Im Zuge der Folgepflege ist darauf zu achten, dass sich keine Gehölzsukzession etabliert und der sonstige Bewuchs möglichst lückig und niederwüchsig bleibt.

- Im Anschluss an die Steinriegel soll ein Teil des Ackers von maximal 0,5 ha Größe als überjährige Brachen, die in zwei- bis mehrjährigen Abständen umgebrochen werden, vorzuhalten. Je nach Potenzial der Ackerfläche kann die Begrünung durch Ansaat mit im Fachhandel erhältlichen spezifischen Samenmischungen („Buntbrache“) erfolgen, oder durch Selbstbegrünung mit – sofern im Gebiet vorhanden – artenreicher Ackerwildkrautflora. Welche der Varianten die geeignetere ist, kann schon bald nach Offenlassen der Flächen beurteilt werden.
- Als Alternative, die eine weitere wenn auch extensive Nutzung des Ackers ermöglichen würde, wäre Getreideanbau in Weitsaat, wodurch eine für die Feldlerche geeignete lockere Vegetationsstruktur mit weiten Halmabständen erzeugt würde, möglich und ggf. zu prüfen. Auch eine Kombination aus Brachen und Weitsaat-Flächen wäre denkbar.



Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen (Oktober 2020).

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage: §§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 358), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform/-neigung

Es sind Sattel-, Zelt-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig. Ferner sind die Dachneigungen bei Doppelhaushälften und Hausgruppen einheitlich zu wählen.

1.2 Dachdeckungen

- Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Ziegel und bei den nicht begrünten Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen.
- Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.
- Metall-Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

12

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig. Lediglich technisch erforderliche Aufbauten wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage sowie Ansaug- und Abluftrohre sind zulässig.

Quergiebel/Zwerggiebel werden nicht zu den Dachaufbauten gerechnet und sind auf einer Länge von 1/3 der Traufansicht erlaubt.

1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigter Dachfläche sind die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen flächenbündig mit der Dachaußenseite auszuführen, dabei müssen sie nicht in das Dach integriert eingebaut werden.

Hinweis: Flächenbündig im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften bedeutet, dass die Elemente für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen entsprechend der vorhandenen Dachneigung, wobei die Dachdeckung in diesem Bereich zur Aufnahme der Konstruktion / des Aufbaus unterbrochen werden

darf, auszuführen sind. Aufständerungen mit einer vom Gebäudedach abweichenden Neigung sind unzulässig.

Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,5 m ab Oberkante Attika beim Flachdach nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege und entlang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe und darin einbezogen Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Im Bereich von Straßeneinschnitten sind Stützmauern, in der Höhe beschränkt auf die Tiefe des Straßeneinschnittes, zulässig.
- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Sockel – und Stützmauern nur aus Naturstein- oder Natursteinverblendung und nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) zulässig.
- An den sonstigen Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken sind Sockel- und Stützmauern bis max. 1,00 m sichtbarer Wandhöhe zulässig. Im Zusammenhang mit Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind Stützmauern mit maximal 2,0 m Höhe zulässig.

13

2.2 Sichtschutzwände

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Sichtschutzwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m und einer Tiefe bis zu 4,00 m ab Hausgrund zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Gebiet unzulässig.

4. Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

5. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- Bei Doppelhäusern sind pro Wohneinheit unabhängig von der Grundstückseinteilung 2,0 Stellplätze herzustellen.

6. Regenwasserzisternen / Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

WA 1:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers pro Grundstück eine Retentionszisterne herzustellen. Je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,0 m³, mindestens jedoch 3,0 m³ je Grundstück, nachzuweisen. Der Ablauf des Retentionsvolumens erfolgt gedrosselt auf 0,05 l/sek je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche. Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Zusätzliches Speichervolumen bedarf keiner gedrosselten Ableitung und kann zur Regenwassernutzung verwendet werden.

WA 2:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche Mulden-/Rigolen wie folgt anzulegen:

- Mulde mit Retentionsvolumen von 1,6 m³ bei einer maximalen Einstautiefe von 0,3 m,
- Rigole mit einem Speichervolumen von 1,2m³.

Der Anschluss des Notüberlaufs an den vorhandenen Mischwasserkanal ist zulässig. Die Ableitung eines Drosselabflusses an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2. Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt für das WA 1 im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem im Süden vorhandenen Mischsystem im Bereich der Kreuzung Bogenrücken /Auf dem Hinterbuck zugeführt.

Das Regenwasser wird getrennt gesammelt und in ein nördlich gelegenes Retentionsbecken geleitet. Da die Verdunstung und die Versickerungsleistung nicht ausreichen und kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe ist, wird eine Entleerung mit einer kleinen Pumpe eingeplant. Das abzuführende Wasser wird dem Regenwasserkanal bzw. Vorfluter zugeführt. Um die Abflussspitzen zu senken werden in diesem Bereich Retentionszisternen auf jedem angeschlossenen Grundstück vorgesehen (siehe Ziffer B 6 des Textteils).

Im WA 2 werden aufgrund der Höhenlage der Grundstücke jeweils Mulden-/Rigolen Versickerungen vorgegeben. Diese sind in Abhängigkeit der angeschlossenen Fläche zu dimensionieren. Der Notüberlauf wird dann an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.



Abbildung 1: Erschließungs- und Entwässerungsplan Büro Greiner, Stand: 16.11.2020

3. Telekommunikation

§ 76 Telekommunikationsgesetz (TKG) regelt die Pflicht des Grundstückseigentümers zur Duldung von Errichtung und Betrieb der Telekommunikationslinien auf seinem Grundstück, so dass die Telekom ihren Nutzungsanspruch ggf. hierauf stützen kann.

Nach § 76 Abs. 1 Nr. 2 TKG hat der Eigentümer eines Grundstücks die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung von Telekommunikationslinien auf seinem Grundstück sowie den Anschluss der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude an öffentliche Telekommunikationsnetze der nächsten Generation zu dulden sofern das Grundstück einschließlich der Gebäude durch die Benutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

4. Pflichten des Eigentümers

Nach § 126 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Denkmalfunde

Werden beim Vollzug der Planung unbekannt archäologische Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

17

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung). Die für die notwendigen Planungen werden in die Planungen mit einbezogen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

1. Umgang mit anfallendem Erdaushub

Zur Abklärung, ob der künftige Aushubboden mit Schadstoffen belastet ist, wurde durch die Geoingenieure Mannsbart im Zuge der geotechnischen Voruntersuchung vom 05.11.2020 auch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden in den Böden des Planungsgebietes geogen bedingt erhöhte Arsen-, Chrom-, Kupfer-, Nickel-, Thallium- und Kohlenwasserstoffgehalte festgestellt, die im Bereich der Zuordnungswerte Z 0*, Z 1.1 und Z 2 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) liegen. Auf der Grundlage der im Zuge dieser orientierenden Untersuchung festgestellten, geogen bedingt erhöhten Schadstoffgehalte ist eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallenden Erdaushubes nicht zulässig.

Um die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen durch den Umgang mit dem im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterial zu vermeiden, ist deshalb folgendes zu beachten:

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Plangebiet abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht wird.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen vorab zu klären.

18

2. Kinderspielflächen

Der Arsengehalt der Mischprobe 1 liegt mit 29 mg/kg TM über dem Prüfwert der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen von 25 mg Arsen/kg TM. Auch die Nickelgehalte der untersuchten Mischproben liegen mit 88 und 100 mg/kg TM über dem Prüfwert der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Kinderspielflächen von 70 mg Nickel/kg TM. Bisher ist im Planungsgebiet die Einrichtung einer Kinderspielfläche nicht vorgesehen. Sollte zukünftig jedoch eine Kinderspielfläche ausgewiesen werden, ist die konkrete Belastungssituation auf der dafür vorgesehenen Fläche zu ermitteln.

3. Hausgärten

Aufgrund der in den Mischproben 1 und 2 festgestellten erhöhten Thalliumgehalte von 3 bzw. 1,8 mg/kg TM kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Prüfwert der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Nutzgärten (=0,1 mg/kg TM im Ammoniumnitratextrakt) überschritten wird. Sollte die Anlage von Hausgärten im Planungsgebiet vorgesehen sein, wird unsererseits deshalb empfohlen, die konkrete Belastungssituation auf den dafür vorgesehenen Flächen zu ermitteln.

7. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Amaltheenton- sowie der Posidonienschiefer-Formation (jeweils Unterjura), welche im Plangebiet stellenweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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

Bei den Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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 wurde der Baugrund entsprechend den technischen Regeln und Anforderungen an eine geotechnische Voruntersuchung gemäß DIN 4020 lediglich stichprobenartig untersucht und beurteilt. Es wird auf den geotechnischen Bericht (Geotechnische Voruntersuchung DIN 4020, 05.11.2020, Proj.Nr. 3713/20, GeolIngenieure, Schopfheim) verwiesen.

Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gelände grundsätzlich bebaut werden kann. Die für das jeweilige Einzelbauwerk erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind von einem Baugrundsachverständigen festzulegen.

8. Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

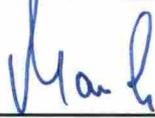
9. Landwirtschaftliche Immissionen

Das Wohngebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich, weshalb die Immissionen aus der Landwirtschaft, die bei gerade nicht aufschiebenden Arbeiten entstehen, für die zukünftigen Anwohner zumutbar sind. Dies schließt jedoch die Rücksichtnahme von Seiten der Landwirtschaft gegenüber der Wohnbebauung und ihren Bewohner nicht aus.

D. Aufstellung

Gemeinde Wutach

Wutach, den 04.03.2021



Christian Mauch, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wutach, den 19.03.2021



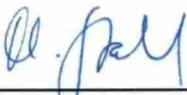
Christian Mauch, Bürgermeister

20

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 19.02.2021



Margarethe Stahl

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH