



**GEMEINDE LINKENHEIM-HOCHSTETTEN
ORTSTEIL HOCHSTETTEN**

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Goethestraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2 Grundflächenzahl.....	3
2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	3
3. Bauweise	3
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5. Stellung der baulichen Anlagen.....	5
6. Flächen für Stellplätze	5
7. Flächen für den Gemeinbedarf.....	5
7.1. Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“	5
8. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
9. Verkehrsflächen	6
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
10.1 Bauzeitenbeschränkung.....	6
10.2 Rodungen von Gehölzen.....	7
10.3 CEF-Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen	7
10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	7
10.5 Kleintierschutz und Kleintierdurchlässigkeit.....	7
10.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	8
10.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	8
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	9
1.1. Dachgestaltung	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9

2. Werbeanlagen.....	10
3. Grundstücksgestaltung	10
3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	10
3.2. Einfriedungen.....	10
4. Stellplatzverpflichtung.....	10
 C HINWEISE	 12
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	12
2. DIN-Normen und Regelwerke	12
3. Wasserschutzgebiet.....	12
4. Niederschlagswasserbeseitigung.....	12
5. Löschwasserversorgung und Rettungswege	13
6. Gasversorgungsleitungen	13
7. Stromversorgungsleitungen	13
8. Geotechnik.....	14
9. Archäologische Denkmalpflege	14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goethestraße“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lange Grundäcker, Im oberen Sandfeld, In der Hostert, Auf die Bell im Mittelpfad und Auf den Mittelpfad und Kirchenpfad“, in Kraft getreten im Januar 1967, in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

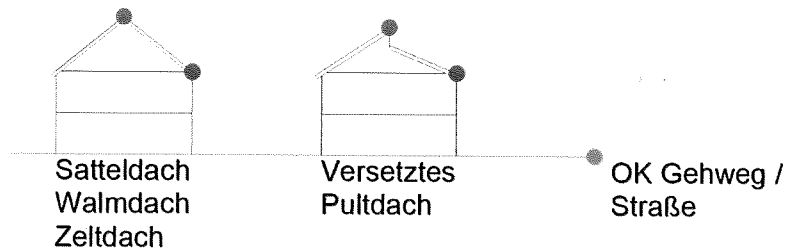
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) und Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (3) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt die höher gelegene Verkehrsfläche.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes (Oberkante des Firstes).
- (5) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- (6) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.
- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

2.2 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl als Höchstmaß ist im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Nutzungsschablonen) festgesetzt. Sie beträgt im gesamten WA 0,4.
- (2) Flächige Bodenabdeckungen durch Folie, Vlies oder Gewebeauflagen sind als Grundstücksversiegelung in die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen.

2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie den Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

Im Rahmen der offenen Bauweise dürfen Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

- (3) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einseitig zulässiger seitlicher Grenzbebauung bzw. einseitig zulässiger reduzierter Abstandsfläche („Haus-Hof-Bauweise“), sofern hierfür nach Landesrecht keine Baulasten notwendig sind und die Bestimmungen an den Brandschutz eingehalten werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Ein Vor- oder Zurücktreten von Baulinien durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
 - Weiterhin kann ausnahmsweise von der Baulinie zurückgetreten werden durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche (Breite x Höhe des Rücksprungs) der Hauptfassade untergeordnet sind (z.B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge, Arkaden).
 - Ausnahmsweise darf die Baulinie durch Gebäude oder Gebäudeteile unter- oder überschritten werden, sofern Bestandsgebäude nachweislich bereits mit diesem Abstand zur Baulinie zulässigerweise errichtet wurden und verändert oder in gleichem Abstand neu errichtet werden. Dies gilt auch für zusätzliche Außendämmungen und Dachüberstände von Bestandsgebäuden.
- (3) Baugrenzen
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
 - Weiterhin können Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Abstand dies erfordert. Dies gilt auch für zusätzliche Außendämmungen und Dachüberstände an Bestandsgebäuden.
 - An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau und Überdachungen, die in ihrer Fertigfußbodenhöhe die des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Die maximale Tiefe der Überschreitung beträgt 6,0 m. In der Breite ist die Terrasse dem angrenzenden Hauptgebäude unterzuordnen.
- (4) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO
 - Im straßenseitigen Grundstücksbereich (Vorgarten) – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und die straßenseitige Baugrenze/Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche – sind Garagen und Carports unzulässig.

- In sonstigen Grundstücksbereichen sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(5) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Im straßenseitigen Grundstücksbereich – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und straßenseitige Baugrenze/Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche – sind hochbauliche Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Dem Hauptdach untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.
- (3) Die Firstrichtung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

6. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind Stellplätze uneingeschränkt zulässig. Überdachungen der Stellplätze (Carports), Garagen und hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig.

7. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung als Hauptnutzung festgesetzt.

7.1. Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“

- (1) Zulässig sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Kinder- und Jugendbetreuung“ folgende bauliche Anlagen:
 - Schulischen Zwecken und der Kinder- und Jugendbetreuung dienende bauliche Haupt- und Nebenanlagen.

- Sportlichen Zwecken und der Kinder- und Jugendbetreuung dienende bauliche Haupt- und Nebenanlagen.

8. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) In Wohngebäuden ist je angefangene 260 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig, wobei die Obergrenze von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschritten werden darf.
- (2) Im Falle der Bebauung eines Grundstücks mit mehreren Wohngebäuden sind die Grundstücksflächen nur einmalig anrechenbar und entsprechend aufzuteilen.
- (3) Ausnahmsweise darf die nach Abs. 1 zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude um maximal 1 Wohneinheit überschritten werden, sofern die beantragte höhere Anzahl an Wohneinheiten bereits im genehmigten Bestand vorhanden ist und das Bestandsgebäude saniert oder wiedererrichtet wird.

9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dient einem Fußweg.
- (3) Als Anschluss von Wohnbauflächen (WA) an die öffentliche Verkehrsfläche sind pro Grundstück Zufahrten / Zuwege auf insgesamt max. 8,0 m Breite, höchstens jedoch auf 45 % der an die Verkehrsfläche anschließenden Grundstücksgrenze, zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie unmittelbar anfahrbare Stellplätze sind hierbei anzurechnen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Bauzeitenbeschränkung

- (1) Abriss- und Rückbauarbeiten von Dachbereichen sind vornehmlich zwischen 1. November und 28./29. Februar durchzuführen.

- (2) Können Abriss- und Rückbauarbeiten nicht innerhalb der oben genannten Zeiträume durchgeführt werden, muss durch eine ökologische Baubegleitung ein Vorkommen von Fledermäusen / Vögeln während der Aktivitätszeit überprüft werden. Hierbei muss sichergestellt werden, dass keine Tiere bei Arbeiten während der Aktivitätsperiode und Brutzeit zu Schaden kommen. Potenzielle Spaltenverstecke können hierfür nach einer Überprüfung mit Negativnachweis verschlossen werden.

10.2 Rodungen von Gehölzen

- (1) Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten, d.h. im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

10.3 CEF-Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen

- (1) Bei Verlust von Brutstätten des Haussperlings sind pro Nest zwei künstliche Nisthilfen anzubringen (beispielsweise Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP).
- (2) Pro verloren gegangener Brutstätte der Mehlschwalbe sind ebenfalls zwei künstliche Nisthilfen anzubringen.
- (3) Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf Funktion zu überprüfen.

10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C aufweisen.

10.5 Kleintierschutz und Kleintierdurchlässigkeit

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke, wie z.B. Poolanlagen, sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand zum Boden aufweisen. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig.
- (4) Zaunanlagen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

10.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m² und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

10.7 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Zufahrten, Plätze/ Höfe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goethestraße“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Lange Grundäcker, Im oberen Sandfeld, In der Hostert, Auf die Bell im Mittelpfad und Auf den Mittelpfad und Kirchenpfad“, in Kraft getreten im Januar 1967, in vollem Umfang durch die nachfolgenden Bauvorschriften ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden (z.B. von Anbauten, Dachaufbauten, Erker) dürfen auch andere Dachformen und geringe Dachneigungen aufweisen.
- (3) Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäusern sowie Dacheinschnitte sind zulässig, sofern diese in Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten und Abstände zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m eingehalten werden. Die zulässige Traufhöhe des Gebäudes darf durch die Gesamthöhe der Dachaufbauten um max. 2,0 m überschritten werden.
- (4) Garagen und Carports sind – sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind – mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen oder in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
- (5) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Verwendung von glatten, glänzenden oder spiegelnden Materialien aller Art (z.B. Fliesen, Metall, Kunststoff) – ausgenommen Photovoltaik- und Solaranlagen – ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

2. Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stehlen mit einer maximalen Größe von 1,0 m² je Baugrundstück zulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m² je Gebäude zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Lose Material- und Steinschüttungen (z. B. Schottergärten) sind unzulässig.
- (2) Die straßenseitigen Grundstücksbereiche (Vorgärten) – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und straßenseitige Baugrenze/Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche – sind, mit Ausnahme zulässiger Zufahrten und Zuwege gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9 (3), vollständig zu begrünen. Andere Verwendungen im Sinne des Abs. 1 sowie Bodenabdeckungen mit Folie, Vlies oder Gewebeauflagen sind auf dieser anteiligen Fläche unzulässig.

3.2. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,3 m nicht überschreiten.
- (2) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- (3) Die Verwendung von Kunststoffen ist bei Einfriedungen unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

- (2) Im Falle der Bebauung eines Grundstücks mit mehreren Wohngebäuden ist der Stellplatznachweis für jedes Gebäude getrennt zu erbringen. Ungerade Zahlen sind jeweils aufzurunden.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. DIN-Normen und Regelwerke

Die dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeindeverwaltung Linkenheim-Hochstetten eingesehen werden.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Bodensee-Wasserversorgung (WSG-Nr. 215045). Die entsprechende Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 28.03.1985 ist zu beachten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einer Einleitung des Regenwassers in einen Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 Abs. 1 Pkt. 1 WHG sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfindet kann, muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

5. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

6. Gasversorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets sind Erdgasleitungen vorhanden. Die entsprechenden Planunterlagen sind unter Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de abzufragen.

Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für Bestandsanlagen sind zu erhalten oder neu zu begründen.

Bei Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist der Leitungsbetreiber (Netze-Gesellschaft Südwest mbH) rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Für Baumpflanzungen gilt: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger bzw. Veranlasser abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

7. Stromversorgungsleitungen

Im Plangebiet bestehen Stromversorgungsleitungen, die dieses mit elektrischer Energie versorgen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei dem Leitungsbetreiber (Netze BW GmbH) angefordert werden.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

9. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.