Gemeinde Dautmergen
Zollernalbkreis

In Kraft getreten am:
22.12.2021

Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 1
2 Rechtsgrundlagen 2
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 2
4 Füllschema der Nutzungsschablone 8
5 Hinweise 9
6 Pflanzlisten 14
7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW 16
8 Begründung Teil A allgemein 19
Begründung Teil B Umweltbeitrag inkl. Pflanzplan ..... Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ..... Anhang
Antrag auf Ausnahme nach §30 BNatSchG ..... Anhang
FFH-Mähwiesenausgleich zum angrenzenden Bebauungsplan ..... Anhang
Städtebaulicher Entwurf ..... Anhang

Fassung: 15. Dezember 2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 11.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 18.12.2019
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 10.02.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 24.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 04.03.2021	bis 06.04.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 04.03.2021	bis 12.04.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 16.06.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)		am 16.06.2021
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)		am 23.06.2021
Erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)	vom 01.07.2021	bis 05.08.2021
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 4 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)	vom 01.07.2021	bis 05.08.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 15.12.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 15.12.2021

Gemeinde Dautmergen, den 22. Dez. 2021

GEMEINDE DAUTMERGEN 1 ZOLLERNALBKREIS

Hans Joachim Lippus
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am 22.12.2021

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Dautmergen übereinstimmen.

Gemeinde Dautmergen den 22. Dez. 2021

GEMEINDE DAUTMERGEN 1 ZOLLERNALBKREIS

Hans Joachim Lippus
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), als durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach sowie Walmdach und Zeltdach beträgt 9,0 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Pultdach darf die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m und bei Gebäuden mit Flachdach 6,50 m nicht überschreiten.

Für alle anderen Dachformen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechenden festgesetzten Baugrenzen, auf 3,0 m reduziert werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung der Garage zur Straße ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenkante einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit insgesamt maximal 40 m³ umbautem Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,50 m zulässig.

7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1. Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Sie dienen den öffentlichen Zwecken und dürfen als Verkehrsflächen angelegt werden.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden ausschließlich zur Herstellung einer barrierefreien Verkehrsfläche zugelassen.

Aufschüttung und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Trassenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

10. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

11. Offene Gräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die bestehenden offenen Gräben, in und außerhalb des Plangeltungsbereichs werden dem Baugebiet für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dächern, Drainagen und befestigten Verkehrsflächen zugeordnet. Der Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden; das Wasser wird im Trennsystem und über offene Gräben der Vorfluter zugeführt. Das gleiche gilt für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

12. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

13. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Häusliche Abwasser werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser der Gebäude soll ebenfalls an die bestehende Kanalisation" Endschacht 2002" genauso wie im angrenzenden Gebiet „Ob den Gärten, 4. Änderung" angeschlossen werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück in einer Retentionszisterne oder Versickerungsmulde zurückzuhalten.

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist in die Retentionszisterne oder Versickerungsmulde abzuleiten.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von sonstigen Dachflächen sowie Bodenflächen, die aus technischen Gründen als versiegelte Flächen hergestellt werden müssen, ist ebenfalls der Retentionszisterne oder Versickerungsmulde zuzuleiten. Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist mit mindestens 2,5 m^3 zu bemessen.

Zur Bemessung der versickerungswirksamen Muldenfläche sind mindestens 15 % der Dach- und sonstigen befestigten Nebenflächen auszuweisen. Eine Einstauhöhe von 30 cm ist zu gewährleisten. Zum Erhalt einer ausreichenden Reinigungswirkung sind die Sohle und Flanken der Mulde mit einer belebten Oberbodenschicht in einer Stärke von mindestens 30 cm auszukleiden.

Unter der Muldensohle ist eine Kiesrigole auf der gesamten Muldenlänge vorzusehen, welche bis auf den sickerfähigen Untergrund hinabreicht. Diese ist mit einem filterstabilen und versickerungsfähigen Material zu verfüllen, in ein Geotextilvlies einzuschlagen und mit mindestens 30 cm Oberboden zu überdecken.

Zur Qualitätssicherung und zum Nachweis der Sickerleistung wird empfohlen in den Rigolen (vor dem Einbringen des Filtermaterials) Versickerungsversuche durchzuführen. Auf Grund der inhomogenen Versickerungsraten der anstehenden Böden ist die Mulde in einem Langen-/ Breitenverhältnis von 5 : 1 (oder länglicher) anzulegen.

Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes gestattet die Gemeinde Dautmergen das Wasser aus intensiveren Regenereignissen durch einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen und dem in der Planzeichnung dargestellten Sulzgraben zuzuleiten.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Durch das Bauvorhaben erfolgt ein Eingriff in den "Sulzgraben", welcher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung" nach Süden verlegt werden soll. Der Neuverlegung des Bachabschnitt soll so naturnah wie möglich erfolgen und die Bepflanzung des Gewässerrandstreifen soll mit standorttypischen, gewässerbegleitenden Gehölzen erfolgen.

Hierfür wurden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahme 1 (M 1) Verlegung des „Sulzgrabens“

Der derzeitige Verlauf des „Sulzgrabens“ auf dem Flurstück 1837 soll in Teilen nach Süden verlegt werden. Um den Eingriff in den Gewässerverlauf so gering wie möglich zu halten, soll der Verlauf des Sulzgrabens möglichst weit erhalten bleiben. Die Veränderung des Bachlaufs beschränkt sich lediglich auf die notwendige Anbindung an die bereits genehmigte Verlegung aus dem bestehenden angrenzenden Bebauungsplan „Ob den Gärten, 4. Änderung“. Zusätzlich soll die Verlegung des Bachabschnittes naturnah und mit standorttypischem Material ausgeführt werden, um somit einen naturschutzfachlich hochwertigen Bachabschnitt zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich des Gewässerbaus vorgesehen:

Gewässer

- Erhalt des Gewässerverlaufs des „Sulzgrabens“ im Westen des Plangebiets
- Neuverlegung des „Sulzgrabens“ im Osten des Plangebiets und damit Schaffung einer Anbindung an die bereits genehmigte Verlegung des angrenzenden Bebauungsplanes
- Der Bach soll leicht mäandrierend angelegt werden, um den Wiesenbachcharakter des Gewässers zu erhalten
- Anschluss des neu hergestellten Wasserverlaufs an den Altarm des „Sulzgrabens“
- Verfüllung des alten Bachbetts mit dem abgetragenen Unterboden, der im Zuge des neu anzulegenden Bachbetts entsteht

Sohle

- Einbau von Lehmschlag
- Neuanlage der Sohle mit feinem Kalk-Schotter

Böschung

- Die Böschungen werden mit einem Neigungsverhältnis 1:2 bis 1:3 hergestellt, um den Wiesenbachcharakter des Gewässers zu erhalten und es erlebbar zu machen. Weiterhin beugt eine flachere Uferzone (Neigungsverhältnis 1:3) Erosionen vor.

Bepflanzung

- Initialpflanzungen von Röhrichtwalzen im Uferbereich
- Anlage von Weidenfaschinen an den Prallufern
- Die Wurzelstücke der bisherigen Ufergehölze des „Sulzgrabens“ sollen, solange keine technischen Belange entgegenstehen, als Wurzelstubbe im Uferbereich der Sulzgrabenverlegung eingebracht werden

Gewässerquerungen

- Die Gewässerquerungen im Bereich der Verkehrsflächen soll mit einem Stahlbeton-Trog im U-Profil (die technische Ausführung hinsichtlich der Belastung wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert) mit den Maßen B x H x L: 2,50 m x 1,50 m x 5,00 m hergestellt werden. Die Verwendung eines U-Profils erlaubt die Herstellung einer natürlichen Sohle des Baches im Bereich der Querungen.

Maßnahme 2 (M 2) Gewässerrandstreifen

Die in der Planzeichnung (vgl. Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“) dargestellten Flächen sind als Gewässerrandstreifen mit gewässerbegleitenden Ge-

hölzen und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Weiterhin sollen Retentionsflächen mittels Aufschüttung von sehr flachen Erdwällen innerhalb des Gewässerrandsteifens entwickelt werden. Diese dienen in erster Linie als wertvoller Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Die im Pflanzplan dargestellten Retentionsflächen sollen eine Größe von ca. 100 bis 200 m² haben.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die den ökologischen Zielsetzungen eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg nicht entgegenstehen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten (vgl. § 38 Abs. 4 WHG). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt (vgl. § 29 Abs. 3 WG). Gemäß § 38 WHG ist das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Umwandlung von Grünland in Ackerland und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind abschnittsweise, standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume gemäß des Pflanzplans (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten vor allem kleinwüchsige Weiden wie Salix caprea, S. viminalis, S. aurita, S. triandra etc. und nur in vereinzelten Fällen Erlen zu Sicherungszwecken verwendet werden. Der unbestockte Bereich des Gewässerrandstreifens ist als eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine standortgerechte, gebietsheimische Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung „Ufermischung" oder „Feuchtwiese") in einer Saatgutstärke von 4-5 g/m² auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahdgutübertragung von anderen gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen der Region zurückgegriffen werden. Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (Herbst) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist.

15. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 3, sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und privaten Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3

Triebe) zu bepflanzen. Bestehende Gehölze, die sich innerhalb der Fläche des PFG 2 befinden, sind, solange keine technischen Belange entgegenstehen, zwingend zu erhalten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) Randliche Eingrünung des Wohngebiets

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50 % der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1, Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme (Stammumfang 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

zulässige max. Gebäudehöhe

Aufgestellt:
Balingen, den 15.12.2021

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Dautmergen, den 22. Dez. 2021

GEMEINDE DAUTMERGEN 1 ZOLLERNALBKREIS

Hans Joachim Lippus
Bürgermeister

5 Hinweise

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arieten-kalk-Formation (Unterjura). Diese ist lokal von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

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

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die 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 Bodenkennwerten, 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.

Das anstehende Gestein im Plangebiet ist der Opalinuston (JmOPT). Dieser gilt als ein Hauptrutschhorizont in Baden-Württemberg (Wagenplast, 2005 -Ingenieurgeologische Gefahren in Baden-Württemberg. – LGRB-Informationen, 16, S. 1–79.)
Vor dem Hintergrund, dass Rutschungen am Sulzgraben mündlich überliefert sind, sollte aus fachlicher Sicht die ingenieurgeologische Situation hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Lage der Baugrenzen geprüft werden.

2. Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

3. Hangwasserthematik und Beseitigung des Niederschlagwassers

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Die Entwässerung von Schmutzwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die Gemeinde Dautmergen sollte den Drosselabfluss der Retentionszisternen in den Regenwasserkanal vorgeben.

Bei Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die angrenzenden Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis ggf. erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)". Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

4. Retentionsbecken und Einleitungsstelle

Die Lage eines Retentionsbeckens sowie die Lage der Einleitungsstelle sind im Rahmen der Bauleitplanung für das angrenzende Baugebiet „Ob den Gärten, 4. Änderung " erfolgt.

5. Gewässerschutz

Die Einleitung unverschmutzten Oberflächenwassers in das Gewässer ist in spitzwinkliger Form zur Fließrichtung auszuführen. Die Uferböschung ist naturnah und hochwassersicher zu befestigen, um Ausspülungen und Auskolkungen zu verhindern.

Im Gewässerbereich ist nur ein möglichst sparsamer Einsatz von Magerbeton zulässig. Grundsätzlich ist ein harter Verbau im Gewässerbereich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Entlang des Gewässerverlaufs des Sulzgrabens, im Bereich der Maßnahme 1 soll gemäß § 29 Wassergesetz im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen (vgl. § 29 Abs. 1 WG) werden. Dieser wird in der Regel ab der Böschungsoberkante bemessen. Der Verschmälerung des Gewässerrandstreifens auf einseitig 3,70 m kann unter Anbetracht des öffentlichen Interesses zugestimmt werden. Diese Verschmälerung ist auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren.

Darüber hinaus sind zusätzlich folgende Hinweise der Unteren Wasserbehörde zu beachten:

Es wird angeregt, im östlich angrenzenden Bereich die Verlegung des Sulzgrabens ebenfalls naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten. Auf eine mögliche weiterführende, ökologische Verbesserung gemäß des Gewässerentwicklungsplans des Sulzgrabens wird hingewiesen.

Für die geplante Überfahrt ist zu gegebenen Zeitpunkt ein Wasserrechtsgesuch bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Da für die Überfahrt vor Umsetzung der Maßnahme eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, wird empfohlen frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde in Kontakt zu treten.

6. Gründächer

Besonders im Hinblick auf die Entwässerungssituation im geplanten Baugebiet können Gründächer zu einer Abflussminderung beitragen. Es wird empfohlen, die Dächer zu begrünen.

7. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Es ist zu beachten, dass bei der Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet geklärt werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.

Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

8. Archäologische Funde oder Befunde

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Bronzezeitliche Siedlungsreste". Hier wurden bei Baumaßnahmen im Jahr 1999 zahlreiche Keramikscherben gefunden, die auf eine Siedlung hindeuten.

In 150 m Entfernung nördlicher Richtung verläuft außerdem die römische Strasse von Rottweil nach Rottenburg am Neckar.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Erschließungsarbeiten, etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird.

Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

9. Ausgestaltung des Wohngebietes zum Schutz vor Wohnungseinbruch

Die Lebensqualität der Menschen ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Das Ziel der Kriminalprävention ist es daher, so früh wie möglich Tatgelegenheiten zu reduzieren oder gar zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen zu stärken. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention" bietet das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention daher für Planungsvorhaben seine Unterstützung an und steht für Fragen zur konkreten Ausgestaltung des Wohngebietes zum Schutz vor Wohnungseinbruch sehr gerne zur Verfügung.

Das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention bietet kostenlos für die Bauvorhaben individuelle Informationen zu mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten sowie, nach Terminabsprache, kostenlose Bauplanberatungen an. Dadurch kann Sicherungstechnik gezielt mit der notwendigen Widerstandsklasse dort eingesetzt werden, wo sie aus polizeilicher Sicht notwendig und sinnvoll ist.

Sicherungstechnik wirkt präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen. Wird diese von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver als wenn im Nachhinein nachgerüstet werden muss.

10. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Es wird angeregt auf freiwilliger Basis an geeigneten Stellen im weiteren Umfeld des geplanten Wohngebiets auch Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen und Fledermauskästen anzubringen.

11. Natur und Artenschutz

Aus dem Umweltbeitrag und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegen, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 (9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der innerhalb des Plangebiets liegenden geschützten FFH-Mähwiese, sowie dem im Plangebiet liegenden geschützten Biotop. Die Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dienen der Vermeidung oder Verminderung von Gefährdungen der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten.

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Ausgleich der beanspruchten FFH-Mähwiese

Umwandlung einer Ackerfläche in artenreiches, mageres Grünland als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall der innerhalb des Plangebiets liegenden FFH-Mähwiese.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Ausgleich für das beanspruchte Biotops

Aufwertung des „Sulzgrabens" durch ergänzende Pflanzung von uferbegleitendem Gehölz und Entwicklung von Hochstaudenflur im nördlichen Uferbereich.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A3): Ausgleich für das beanspruchte Biotops

Ökologische Aufwertung des „Golterngrabens" durch Pflanzung von uferbegleitendem Gehölz und die Entwicklung von Hochstaudenflur auf zwei ca. 25 m langen und ca. 5 m breiten Streifen am südlichen Ufer.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Eine Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme wird vom Anfang November bis zum Ende Februar durchgeführt, um die Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden.

CEF - Maßnahme 1 (CEF 1)

Anlage einer artenreichen Buntbrache von mindestens 4500 m² zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang.

CEF- Maßnahme 2 (CEF 2)

Installation von 8 Vogelnistkästen an bestehende Bäume zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten des Feldsperlings und des Stars.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze mittlerer Standorte	
Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzliste 3: Obstbäume		
Obstbäume		
Artnahme		*Pflanzqualität*
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dollesepplер	Hochstamm

Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte	
Laubbäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Salix alba	Silber-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sträucher	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Vibumum opulus	Gewöhnlicher Schneeball