



Ortsteil Boll

Landkreis Rottweil

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Am Rathausplatz

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

Stand: 15.04.2021

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

78532 Tuttlingen, tel.: 07461 / 73050, e-mail: info@kommunalplan.de

Bearbeitung: R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner, tel. 07424 – 9608022, e-mail: info@r-stehle.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
3	BAUWEISE	5
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	5
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN	5
6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN.....	6
7	VERKEHRSFLÄCHEN	6
	7.1 Straßenverkehrsflächen	6
	7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6
8	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
	8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	6
	8.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	7
	8.3 Außenbeleuchtung	7
	8.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz).....	7
9	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	8
	1.1 Dachformen	8
	1.2 Dacheindeckung.....	8
	1.3 Dachaufbauten	8
2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN	8
	2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen	8
3	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER	9
4	EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN	9
5	STELLPLATZVERPFLICHTUNG	9
6	WERBEANLAGEN	9
7	ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER	9
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	PFLANZENLISTE	11
2	REGENWASSERZISTERNEN	11
3	BODENSCHUTZ.....	11
4	DENKMALSCHUTZ.....	12
5	EXTERNE ERSATZMASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ	12
6	BRANDSCHUTZ.....	12
7	DRÄNUNGEN.....	13
8	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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmen:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

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.

Auf die zulässigen Grundflächen werden nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO):

- Flächen von Tiefgaragen, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und deren Überdeckung dauerhaft begrünt wird.
- Flächen von Stellplätzen und sonstigen befestigten Freiflächen, die in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem begrüntem Fugenanteil von mind. 20 % angelegt werden (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Ähnliches).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Für die Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA₁ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Für die Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA₂ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil für die Baufelder WA₁ und WA₂ wie folgt festgesetzt:

- WA₁: maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig
- WA₂: maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der

- maximal zulässigen Wandhöhe (WH),
- maximal zulässigen Firsthöhe (FH),
- maximal zulässigen Firsthöhe bei Pultdach (PD)

bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Für die Baufelder mit der Bezeichnung WA₁ gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 9,10 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 9,30 m

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Baufelder mit der Bezeichnung WA₂ gilt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m

PD = maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdach = 7,50 m

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. bzw. die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist der oberste Gebäudeabschluss (z.B. Attika) maßgeblich.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil).

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

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,60 m über die Dachhaut zulässig.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens. Abweichungen von den festgesetzten EFH um +/- 0,30 m sind ausnahmsweise zulässig, soweit die rechnerisch ermittelten max. Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden (Summe der festgesetzten EFH + Trauf- oder Firsthöhe, bzw. Gebäudehöhe).

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte 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 werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich der Baufelder mit der Bezeichnung WA₂ sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Im Bereich der Baufelder mit der Bezeichnung WA₁ sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig.

Auf die erhöhte Stellplatzverpflichtung wird hingewiesen (gemäß Ziffer 5 der Örtlichen Bauvorschriften).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den örtlichen Bauvorschriften oder sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist generell auch mit überstehenden Dächern einzuhalten.

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Straße muss bei direkter Zufahrt mindestens 5,00 m betragen.

7 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Verkehrsberuhigter Bereich, Mischverkehrsfläche (,VB') bzw. als öffentliche Parkplätze (,P') ausgewiesen.

8 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)

8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Flächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind gärtnerisch als Grün- bzw. Pflanzflächen anzulegen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Die Standorte sind auf dem Grundstück frei wählbar.

Der Erhalt bestehender Bäume wird hierbei angerechnet. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Auf die Pflanzenliste unter Kapitel C – Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

8.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie befestigte Gartenflächen etc., von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) herzustellen.

Die notwendige Entwässerung befestigter Freiflächen ist nach Möglichkeit über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen.

8.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zulässig. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

8.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also insgesamt nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

9 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Oberndorf a.N. mit dem Zweck der Verlegung und Unterhaltung von Entwässerungs- und sonstigen Versorgungsleitungen 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer bis 35° Dachneigung,
- Pultdächer bis 20° Dachneigung,
- Flachdächer

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine zulässig.

Konstruktionsbedingt sind abweichende Materialien (z.B. Foliendächer, nicht-reflektierende Metalleindeckungen) bis zu einer Dachneigung von 12° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu begrünen (Dachbegrünung).

Für untergeordnete Dachaufbauten sind auch nicht-reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,60 m über die Dachhaut zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Ab 30° Dachneigung sind Dachaufbauten zulässig. 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 1,0 m und zum Ortgang mindestens 1,5 m betragen.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte, sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten ausgeschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

4 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Stützmauern und Aufschüttungen innerhalb einer 2,0 m breiten Zone entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, ist mit jeglichen Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand vom 0,50 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten.

5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

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

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

- für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

6 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, in unbeleuchteter und nicht-angestrahlter Art, bis zu einer Größe von 0,5 qm pro Betrieb zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses angebracht werden.

7 ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Regen-, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist auf den Baugrundstücken durch eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) zurückzuhalten und gedrosselt dem Kanal zuzuführen.

Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit einem Retentionsvolumen von mindestens 3,0 cbm und einem Drosselablauf in der Größe 0,1 l/sec herzustellen.

Alternativ sind andere geeignete Retentionsanlagen zulässig (z.B. Retentionsmulden, Flachteiche o.Ä.). Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser ist das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne (bzw. Retentionsanlage) einschließlich Zulauf, Retentionsbereich und Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 PFLANZENLISTE

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzgebot Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken (kleine Auswahl)

(Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucupar</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten

oder Obstbäume aus nachfolgender Pflanzenliste (Qualität: Hochstamm, mind. 2-mal verpflanzt, ohne Ballen, StU 8-10 cm)

Zulässig sind sämtliche ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, z.B.

Äpfel

Jakob Fischer, Brettacher, Gewürzapfel, Boskoop, Berlepsch, Jakob Lebel, Gravensteiner, Kardinal Bea, Oldenburger, Maunzenapfel, Bohnapfel, Martens Gravensteiner, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Schöner aus Herrnhut, Schöner vom Oberland.

Birne

Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Schweizer Wasserbirne, Pastorenbirne, Gellerts Butterbirne.

Sonstige

Deutsche Hauszwetschge, Nancy Mirabelle, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Walnuß (nur bei ausreichend Platz)

2 REGENWASSERZISTERNEN

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen.

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

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.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

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

4 DENKMALSCHUTZ

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5 EXTERNE ERSATZMASSNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Als Ersatz für die zurzeit als Vogelbrutstätte noch nicht nutzbare Naturhöhle im Bestand und für die Eigenbau-Holznisthilfe ist an den beiden stattlichen Weiden im Bereich der durchgeführten Gewässerrenaturierung des Brühlbaches (ca. 500 m östlich) jeweils ein Höhlenbrüter-Nistkasten zu verhängen.

Als Ersatz für die potenziell als Ruhestätte nutzbaren Borkenspalten an den Bäumen im Bestand ist an den zwei stattlichen Weiden im Bereich der durchgeführten Gewässerrenaturierung des Brühlbaches (ca. 500 m östlich) jeweils ein Fledermaus-Flachkasten zu verhängen.

Die Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Oberndorf und dem Landratsamt Rottweil.

6 BRANDSCHUTZ

Hinweis des Landratsamts Rottweil (Brandschutzsachverständige):

Die Wasserversorgung für das o.g. Baugebiet ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in einer Größe von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden für eine eventuelle Brandbekämpfung auszulegen.

Hydranten sind gemäß der Hydrantenrichtlinie W 331 des DVGW Arbeitsblattes auszuführen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 DRÄNUNGEN

Hinweis des Landratsamts Rottweil (Umweltschutzamt):

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8 GRUNDWASSERSCHUTZ

Hinweise des Landratsamts Rottweil (Umweltschutzamt):

Grundwasserneubildung

Bei Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert.

Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe

Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Aufgestellt:
Tuttlingen, den 15.04.2021
kommunalPLAN GmbH

Ausgefertigt:
Oberndorf a.N.

Hermann Acker
Bürgermeister